

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473

E-post kamilla.jeger@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 178 611,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 5 180 001,-
Felleskostn.: Kr 4 653,-
Selger: Inga Haugdahl Solberg
Alexander Ruhs Nilsson

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1889
BRA-i/BRA Total 46/46 kvm
Tomtstr.: 456 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 231, bnr. 9
Snr. 2
Andelsnr.: 17
Oppdragsnr.: 1002250374

Lys og usjenert toppleilighet på "Oslos tak"

Velkommen til en innbydende og stilren 3-roms loftsleilighet med attraktiv og urban beliggenhet på Tøyen.

Leiligheten ligger i byggets toppetasje og byr på en privat atmosfære, med hyggelig utsyn og god avstand til innsyn. Boligen har et gulvareal på 55 m² og en gjennomtenkt, sosial planløsning hvor rommene flyter naturlig sammen. Det lyse allrommet fungerer som leilighetens hjerte, med direkte utgang til en solrik og usjenert takterrasse - en herlig forlengelse av stuen og et perfekt sted for sommerens måltider og avslapning.

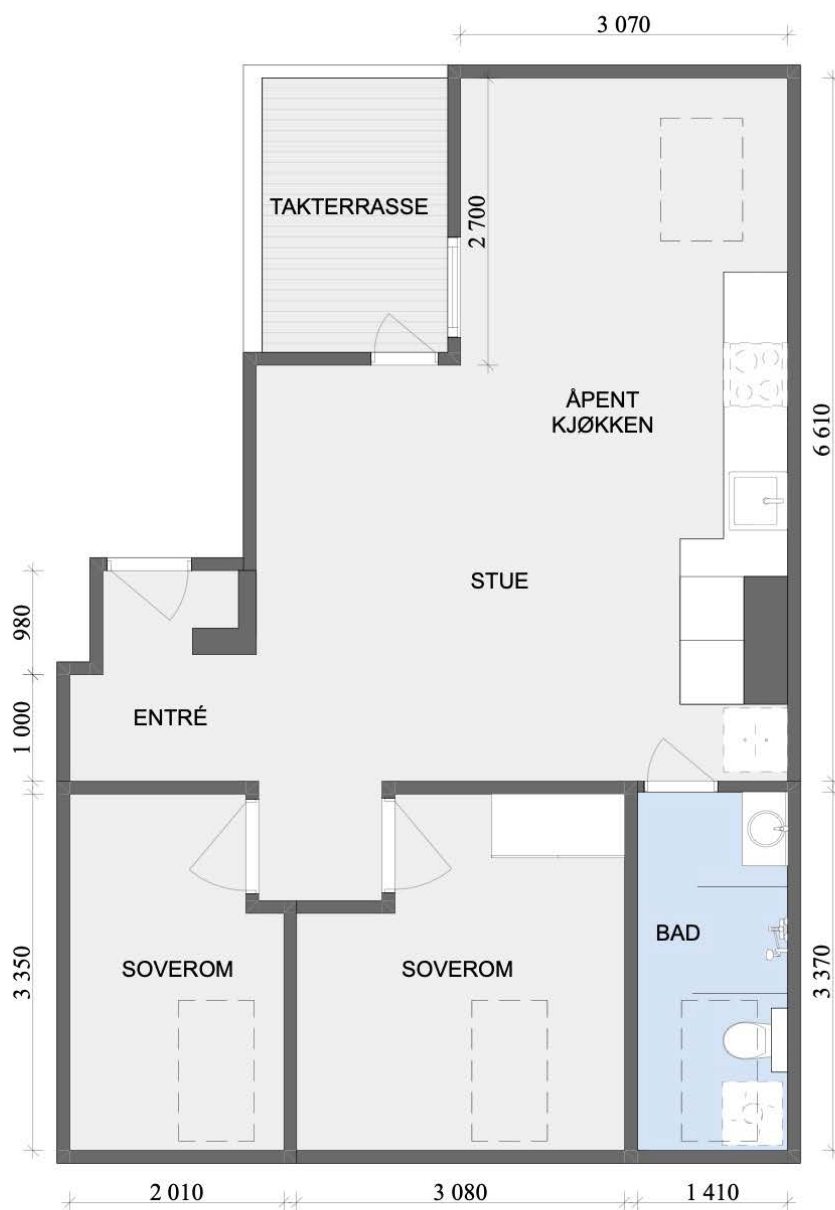
Loftet ble bygget ut i 2008 og holder en lys og moderne standard, med vegg- og takflater malt i 2024. Takvinduer i alle rom gir rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og behagelig atmosfære gjennom hele boligen. Gode oppbevaringsmuligheter i kjellerbod.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	36
Tilstandsrapport	54
Energiattest	76
Nabolagsprofil	77
Budskjema	99

Planteegning



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
 Utført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.

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



Velkommen inn i denne nydelige 3-roms leiligheten, beliggende urbant til på Tøyen med kort vei til det aller meste av hva hovedstaden har å by på!



Beliggenheten på toppen med takvinduer på begge sider og privat takterrasse gir godt med lys gjennom hele dagen, noe som bidrar til en herlig romfølelse.



Leiligheten ligger i en klassisk gård, hvor loftet i gården ble bygget ut og omgjort til loftsleiligheter i 2008.



Fra det sosiale allrommet er det utgang til en herlig takterrasse.



Takterrasse med usjenert beliggenhet - perfekt for late sommerdager!



En herlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret.



Her bor man på "Oslos tak" med et hyggelig utsyn som endrer seg i takst med årstidene.





Vegg- og takflater malt i 2024 (utenom bad).



Takhøyden i leiligheten er målt til 3,28 meter på det høyeste, og gulvarealet i leiligheten er målt til 55 m².





Mørke takbjelker i kontrast til de lyse, glatte veggflatene gir et kult særpreg.



Lyst og innbydende kjøkken fra byggeår (2008), hvor det er godt med oppbevaringsplass langs innredningen. Integrert komfyr med platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

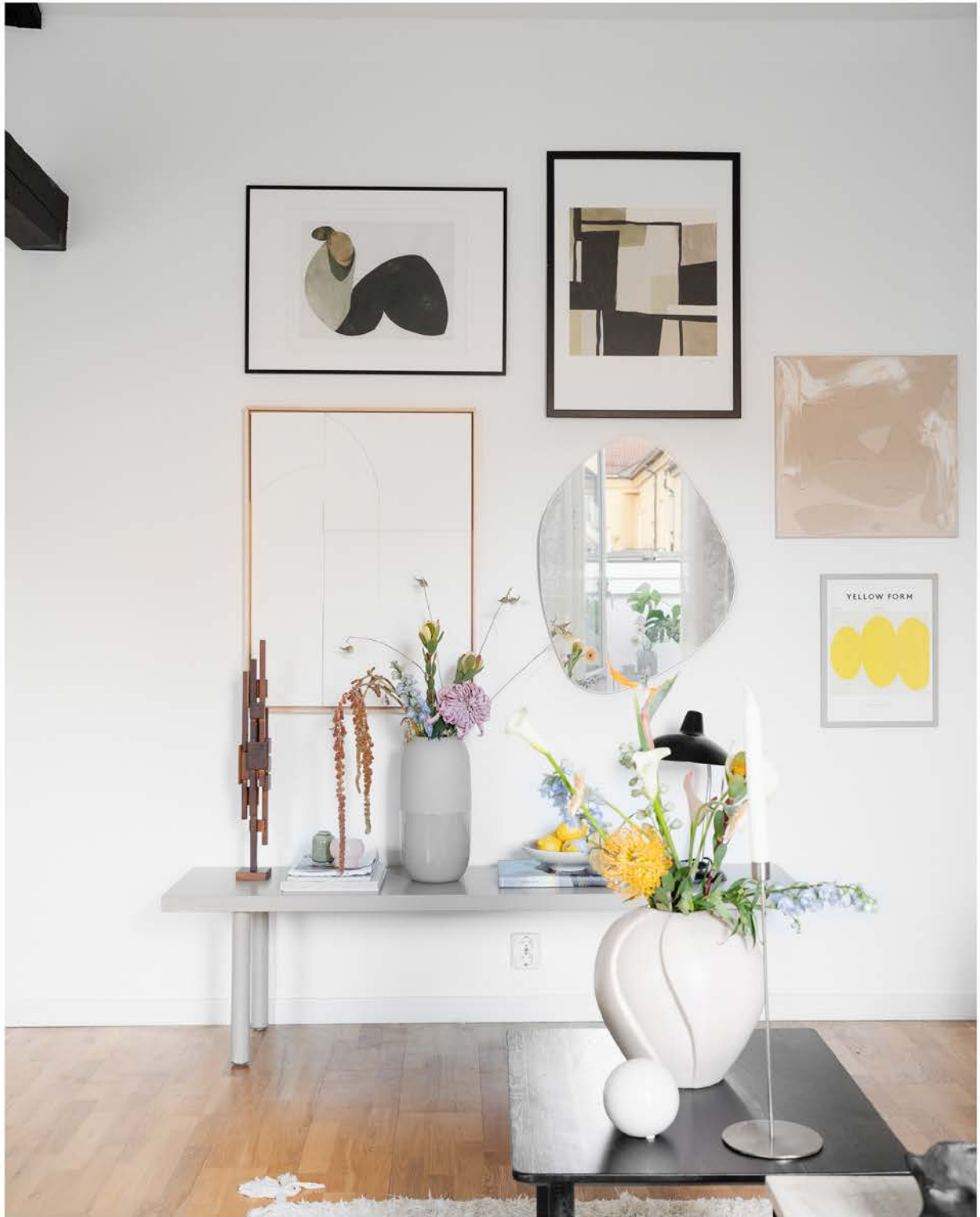




Innredningen har et stilrent uttrykk med hvite, matte fronter med integrert grep og heltre benkeplate.



Kombinasjonen av naturlig lys og åpne rom skaper en god og luftig atmosfære.





Alle rom har parkett på gulvet med unntak av bad som er flislagt. Det ble lagt nytt parkettgulv i stue i 2025.



Flislagt baderom i en tidsnøytral utførelse fra byggeår (2008). Opplegg for vaskemaskin i hjørnet.



Varmekabler i baderomsgulv. Servantinnredning med skap og vegghest speilskap.





Boligen har vindu i alle rom, også på badet. Det naturlige lysinnslippet gir en god og luftig romfølelse, og er en luksus verdt å sette pris på.



Soverom I - benyttes i dag som hovedsoverom. God plass til stor seng og nattbord på begge sider i tillegg til garderobeløsning.



Klesoppbevaring i romslig garderobeskap.



Godt med naturlig lysinnslipp, samtidig som man er helt skjermet for innsyn.



En god utforming av rommet med mulighet for å være kreativ og skape ytterligere oppbevaringsplass.



Soverom II. Flere bruksmuligheter etter ønske og behov.



Her bor du på toppen, tilbaketrukket fra vei- og biltrafikk.





Entreen gir et lyst og hyggelig førsteinntrykk av leiligheten.



Her har du god plass til å henge fra deg yttertøyet.





Velkommen inn!



ZZ Pizza sin take-away like i nærheten. Denne er omtalt som byens kanskje beste pizza.



få skritt unna Tøyen Torg med flere anerkjente spisesteder. Postkontoret med himmelsk pizza er absolutt verdt et besøk! På Tøyen Torg finner du også T-banestasjon med alle linjer.



Papegøye i Tøyengata er kombinert kaffe- og vinbar, og blir fort din nye nabolagsfavoritt!



Nye Tøyenbadet åpnet dørene i 2025.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 m²

BRA totalt: 46 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 46 m² Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang takterrasse, samt to soverom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 4,8 m² gulvareal, pluss ca 1,2 m² gulvareal i separat rom med adkomst via jerndør, arealene er ikke målbare i henhold til NS3940's bestemmelser for takhøyde.

Gulvarealet i leiligheten er målt til ca 55 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

456 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget sentralt i Åkebergveien 24B på en høyde mellom Kampen, Tøyen og Grønland. Det er kort vei til alle servicefasiliteter og offentlig kommunikasjon. Tøyen T-bane (alle linjer) og bussholdeplass er like i nærheten, og det er kort avstand til Oslo bussterminal og til Oslo S. På Enerhaugen finner du dessuten nærmeste bysykkel-stativ, som gjør at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen.

Området er meget spennende og i rask utvikling. Byggingen av Fjordbyen med Barcode og Sørenga har vært et vellykket prosjekt og omtales som Oslos "hotspot". Fra Åkebergveien er det kun en 15 minutters rusletur eller 5 minutter på sykkel over broa til Barcode. Grønland og Teaterplassen er nemlig knyttet til Bjørvika gjennom to nye

gangbroer og som gir beboerne i Gamle Oslo rask og enkel adkomst til yrende liv kafé- og restaurantliv i Barcode og sjølivet på Sørenga.

Det har også skjedd mye spennende på Tøyen de siste årene. "Tøyenløftet" har sørget for at gamle fasader har blitt pusset opp, og mange nye, spennende spisesteder, barer og forretninger har funnet veien til området. Den populære restauranten ZZ Pizza har fått take-away spot i nærheten, og er absolutt å anbefale. Forøvrig vil nok Papegøye bli din nye favoritt, en kombinert kaffe- og vinbar. Tøyen Torg bugner over av spennende matopplevelser og serveringssteder som for eksempel Postkontoret og Skatten.

I nærområdet finner du også flere store matbutikker, hvorav den nærmeste er Coop Extra Borggata (120m å gå). Det er ellers kort vei til Grønland Basar med Vinmonopolet, slakter, bokhandel, klesbutikker og restauranter og en rekke frukt- og grønt butikker.

De som ikke rekker å ta kaffekoppen hjemme, kan stoppe innom en av de mange kaffebarene i nærområdet. Kaffebrenneriet i den Gamle brannstasjonen ved politihuset, Stockfleths og Skatten er alle populære steder med godt utvalg.

Du finner dessuten en rekke av hovedstadens særpregede grønne lunger i nærheten. En kort spasertur unna leiligheten ligger vakre Botanisk hage, med en hyggelig kafé og naturhistorisk museum. Litt lenger bort finner du Tøyenparken, der den stadig mer populære Øyafestivalen arrangeres. Parken egner seg godt både for både hygge og trening med store gressletter, stier og bakker. Videre er Ola Narr et sted med fine løpemuligheter. På kollen har man utsikt utover hele Oslo, og her finnes bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. Det finnes i tillegg flotte turmuligheter både langs både Akerselva, Alnaelva og i Ekebergskrenten.

Her i Åkebergveien bor du med andre ord tilbaketrukket, og samtidig med nærhet til "alt" som trengs, og sentrum er bare minutter unna til fots eller på sykkel. Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre tekket med profil takplater. Taket ble ikke besiktiget på befaringssdag. Taket ble rehabilitert i 2013 hvor nytt yttertak ble montert. Senere er deler av taket utbedret i regi av borettslaget i 2025, i henhold til eier. Gården har ett vesentlig behov for rehabilitering av fasader mot gate. Fasaden mot bakgård ble rehabilitert i 2016 hvor all murpuss ble fjernet utvendig og ny puss ble påført og malt. Fasaden mot bakgård har behov for lokale oppgraderinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Taket utbedret sommer 2025. Borettslaget har dokumentasjon.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært (Usikker, forespørsel er sendt til borettslagets styre). Tetting rundt takvindu på stue. Dekt av borettslagets forsikring.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Planlagt utbedring av fasade våren 2026.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje (loft) og inneholder:
Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang takterrasse, samt to soverom.

Nordøstvendt takterrasse på ca 4,3 m².

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 4,8 m² gulvareal, pluss ca 1,2 m² gulvareal i separat rom med adkomst via jerndør, arealene er ikke målbare i henhold til NS3940's bestemmelser for takhøyde.

Det ble lagt nytt gulv i stue i 2025.

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

TG-2 er satt med tanke på dårlig fall mot gulvsluk lokalt i området rundt slukrist hvor vann blir liggende på gulv, samt funksjonsfeil ved montering av plast gulvsluk med vannlås i terrassegulv utendørs, forholdet medfører at vann i vannlåsen fryser ved minusgrader og ekspanderer med økt fare for sprekkdannelser i gulvsluket og

fuktvandring i konstruksjonen. Det er antatt montert varmekabel i nedløpsrør på yttervegg, men det ble ikke registrert varmekabel i gulvsluket montert i terrassegulv.

Kjøkken:

- Overflater og innredning

TG-2 er satt med tanke på at folien på enkelte fronter har lokalt løsnet fra underlag.

Elektrisk

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 2008.

Varmtvannsbereder

TG-2 er satt med tanke på at varmtvannsbereder ikke er lekkasjesikret med f.eks Aquastop montert på kaldtvannsinntak eller waterguard med sensorsløfe montert på underliggende plate under varmtvannsbereder.

Ventilasjon

TG-2 er satt med tanke på manglende avtrekksventilasjon i bad og kjøkken som må ansees som en bygningsteknisk mangel, samt generell mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Våtrom: Bad/wc:

- Sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at servantskap er stedvis vesentlig fuktpåvirket i form av svelling, at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

- Overflater

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom gulv- og veggfliser i dusjsone, sprekk/riss i en gulvflis og en mindre slagskade i gulvflis.

Øvrig: Annet utstyr

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at åpne funksjonen til indre dør i bakgård ikke fungerer.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom: Bad/wc:

- Ventilasjon:

TG-3 er satt med tanke på at badet ikke er ventilert og ikke tilfredsstiller krav til våtrom. Manglende ventilering medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima. Det anbefales å utbedre overnevnte forhold. Utbedringskostnader ventilasjon 10 000 - 50 000,-.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Global Connect. Internett er inkl. i husleien. Abonnement for TV eller linjeoppgradering av Internett må bekostes kjøper.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år

El-bil : 1 300 kroner for ett år

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/>.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

82985027

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info 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 primær

Kr 1 140 804

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 563 214

Formuesverdi sekundær 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 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

Felleskostnadene er på kr 4 653,- pr. måned og er fordelt slik:

- Avdrag felleslån kr 624,-
- Renter felleslån II kr 446,-
- Felleskostnader kr 3 042,-
- Renter felleslån kr 310,-
- Avdrag felleslån II kr 231,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av borettslagets driftskostnader. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling, samt rentenivå på borettslagets gjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 653

Andel Fellesgjeld

Kr 178 611

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

05.01.2026

Andel fellesformue

Kr 11 369

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Åkebergveien 24

Organisasjonsnummer

991785655

Andelsnummer

17

Om borettslaget

Åkebergveien 24 borettslag består av 17 boliger og 1 næringslokaler.

Sameiets fordelingsnøkkel fordelt på næringsseksjon i 1. etasje mot Åkebergveien og borettslaget er hhv. 198/951 av 1149. Kostnader mellom Borettslag og næringsseksjon avregnes årlig.

Informasjon fra styret ved forrige årsmøte, hentet fra årsrapport

Kjeller, Vann og avløp

Vi har hatt en representant fra USBL på befaring av kjeller og vann- og avløpssystemet. Systemet vår er et resultat av mange forskjellige tiår med forskjellig rørsystemer. Dette bør gjennomgå og merkes skikkelig. Da rørene som sagt er et resultat av forskjellig arbeids- og rør-metoder. Noen av rørene har nok passert sin anbefalte brukstid, MEN ikke sin tekniske levetid. I tillegg bør vi få et innblikk i hvordan tilstanden er til rørene fra bygården og ut i det kommunale system. Dette for å være føre var, og i tillegg kan forsterke dette. Det er ingen foreløpig krise, men dette er et arbeid som bør følges opp. Vi har et godt samarbeid rundt dette, med USBL.

Bakgårdsprosjektet

Vi vil fortsette prosjektet vårt å gjøre bakgården ENDA bedre og innbydende å bruke, for borettslagets andelseiere og andre som bor her.

Rehabilitering av tak og fasade

Det har vært flere tilfeller av lekkasje fra tak, og styret arbeider for tiden med planlegging av nødvendig rehabilitering av tak og fasade i borettslaget. Dette er et

vedlikeholdsarbeid som må gjennomføres for å sikre byggets tilstand på lang sikt. Det vil bli avholdt et informasjonsmøte for beboere i nær fremtid, mest sannsynlig allerede i uke 12, hvor prosjektet vil bli presentert nærmere og det vil bli anledning til å stille spørsmål.

Rehabilitering av både tak og fasade vil medføre betydelige kostnader. Styret har likevel valgt å se disse arbeidene i sammenheng og gjennomføre dem samtidig. Dette gjøres for å redusere totalkostnadene, blant annet ved å samle stillasarbeid og entreprenørkostnader i ett prosjekt.

Arbeidet er foreløpig planlagt gjennomført i perioden mai/juni til september/oktober. Tidspunktet er valgt fordi denne typen arbeid krever tilstrekkelig temperatur, normalt over ca. 5 grader, både før og under gjennomføringen.

For å finansiere prosjektet vil borettslaget måtte ta opp et forholdsvis stort lån. Dette vil innebære en økning i husleie/fellesutgifter for borettslagets andelseiere og en generell økning av fellesgjeld per andelseier. Nærmere informasjon om økonomi og konsekvenser vil bli presentert i forbindelse med informasjonsmøtet. Styret vil holde beboerne løpende orientert etter hvert som prosjektet utvikler seg.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 12133102742, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.01.2026: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 05.01.2026: 947 635

Andel av saldo: 73 460

Første termin/første avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.12.2033)

Lånummer: 16365690638, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.01.2026: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 85

Saldo per 05.01.2026: 2 087 261

Andel av saldo: 105 152

Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.03.2047)

Forkjøpsrett

Nei.

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

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget. Men ved anskaffelse av husdyr, så ser borettslaget at det er greit å informere styret. Slik at styret kan informere videre til andre andelseiere, om nødvendig

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Det er felles trappevask i borettslaget, og det bemerkes følgende i årsberetning:
" Dette er en gjentakende (info)sak på generalforsamlingen, men må tas med i år også.

Vi har felles trappevask.

Dvs at vi vasker vår etasje hver 14.dag. Som tilsier ca vask hver 6. uke på de forskjellige leilighetene. Dette er viktig at vi gjennomfører både for trivsel og ikke minst for å holde det rent. Leier man ut en leilighet, så er det viktig at man viderefører denne infoen, og at vask da blir gjort av leietaker. Det er også viktig at vi skriver under på at vask er gjort (Det henger lister på dør i hver oppgang). Slik at man ser at det faktisk blir gjort."

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 9, seksjonsnummer 2 i Oslo kommune. Andelsnr. 17 i Borettslaget Åkebergveien 24 med orgnr. 991785655

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/9/2:

14.06.1927 - Dokumentnr: 921134 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. trapp m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1933 - Dokumentnr: 942721 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1988 - Dokumentnr: 8396 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver kvartal 26 01 05

Bestemmelse om bruksrett

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2008 - Dokumentnr: 284096 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 951/1149

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest:

Bygningsanmeldelse - Åkebergveien 24. Våningshus, datert 30.04.1889.
Ferdigattest - Åkebergveien 24. Tiltaksart: Bruksendring (oppføring av 4
loftsleiligheter), datert 19.05.2009.

Byggetegninger:

Dagens planløsning er i samsvar med godkjente plantegninger utført av
Arkitektgruppen AS, datert 29.12.2007, bortsett fra at ett soverom er inndelt i to
soverom, at enkelte rom har en noe annen utforming ved lettvegger og enkelte mindre
innredningsdetaljer.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Åkebergveien 24B er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter reguleringsplan med
reguleringsbestemmelser S-2255.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et
landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge.
Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større
restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

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

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 000 000 (Prisantydning)

178 611 (Andel av fellesgjeld)

5 178 611 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 180 001 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 188 901 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 191 701 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 390

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digital annonsering
0 Fotograf. Bilder gjenbrukes.
13 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
4 500 Opplysninger fra forretningsfører
1 910 Sikkerhetsstillelse
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
3 390 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Utelggsgebyr
2 800 Visninger/overtakelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 95 186

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

Ansvarlig megler

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Ansvarlig megler bistås av

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

15.01.2026

Vedlegg

Åkebergveien 24B 0650 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1889

BRA: 46 m²

BRA (ny arealstandard): 46 m²

BRA-i (ny arealstandard): 46 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38100>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal 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 særlig tunge 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- Våtrom: Bad/wc:
 - Ventilasjon

Bygningsdeler med TG2

- Balkong, terrasse, platting: Takterrasse
- Kjøkken:
 - Overflater og innredning
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Våtrom: Bad/wc:
 - Sanitærutstyr
 - Overflater
- Øvrig: Annet utstyr

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.11.2025

Rapportdato
26.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Inga Haugdahl Solberg og Alexander Ruhs Nilsson**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning**

Telefon: **99511869**

Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS**

Epost: **paal@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslaget sitt ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Åkebergveien 24B, 0650 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **231**

Bruksnr: **9**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **17**

Leilighetsnr: **17**

Byggeår: **1889**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Kaldtloft i gården ble ombygget til 4 loftsleiligheter i 2008.

Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er stort sett fra ombygningsår.

Bygård i 3 etasjer pluss utbygget loft beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Sigurds gate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med profil takplater. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Taket ble rehabilitert i 2013 hvor nytt yttertak ble montert. Senere er deler av taket utbedret i regi av borettslaget i 2025, i henhold til eier.

Gården har ett vesentlig behov for rehabilitering av fasader mot gate.

Fasaden mot bakgård ble rehabilitert i 2016 hvor all murpuss ble fjernet utvendig og ny puss ble påført og malt. Fasaden mot bakgård har behov for lokale oppgraderinger.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhets yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenhets, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje/loft	46	46	0	Entre, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang takterrasse, 2 soverom.	
Totalt m²	46	46	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje/loft	46	46	0	0	4
Kjeller	0	0	0	0	0
Totalt m²	46	46	0	0	4

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
4. etasje/loft	55	46	9
Kjeller	6	0	6
Totalt m²	61	46	15

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 4,8 m2 gulvareal, pluss ca 1,2 m2 gulvareal i separat rom med adkomst via jerdør, arealene er ikke målbare i henhold til NS3940's bestemmelser for takhøyde.

Gulvarealet i leiligheten er målt til ca 55 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Type	Takterrasse
Nordøstvendt takterrasse på ca 4,3 m2 med utelys. Terrassen er oppført i trekonstruksjon med påstøp på gulv samt overliggende gulvfliser. Integrert plast gulvsluk med vannlås for avrenning fra balkonggulv ført ut til nedløpsrør på yttervegg. Tettesjikt i gulv var ikke mulig å besiktige på grunn av overliggende påstøp/fliser på gulv. Rekkverk i front, oppført i trekonstruksjon med metall toppbeslag. Sidevegger er oppført med liggende, malt trepanel og malt murverk med overliggende metall toppbeslag. Det er innsatt vindu i en sidevegg til takterrassen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført i 2008, senere er terrassegulv rehabilitert i 2016 med bl.a nytt plast gulvsluk med vannlås, påstøp på gulv og nye gulvfliser, i henhold til tidligere eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekking?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ja
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverkshøyden i front er målt til ca 126 cm fra topp gulvfliser. Dagens forskriftskrav på 120 cm. Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist er ca 2,5 cm. Store deler av terrassegulv var ikke mulig å besiktige på grunn av større benkeløsning oppført i trevirke plassert på gulv. TG-2 er satt med tanke på dårlig fall mot gulvsluk lokalt i området rundt slukrist hvor vann blir liggende på gulv, samt funksjonsfeil ved montering av plast gulvsluk med vannlås i terrassegulv utendørs, forholdet medfører at vann i vannlåsen fryser ved minusgrader og ekspanderer med økt fare for sprekkdannelser i gulvsluket og fuktvandring i konstruksjonen. Det er antatt montert varmekabel i nedløpsrør på yttervegg, men det ble ikke registrert varmekabel i gulvsluket montert i terrassegulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Det anbefales å montere gulvsluk/avrenning fra terrassegulv uten vannlås.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse Ett 2-lags isolerglass vindu i stue i vegg mot takterrasse fra 2006. Forøvrig 2-lags isolerglass i Velux takvinduer fra 2007 og 2008. 2-lags isolerglass vindu i dør til takterrasse fra 2006. Det er montert luftespalte i en vindusramme i stue, forøvrig luftespalter i vindusgrep til takvinduer. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35), fra ca 2008.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er antatt montert i ca 2008.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører Eier opplyser om utbedring av fuktvandring gjennom takkonstruksjonen i overkant av ett takvindu og ned i stue/kjøkken i juni 2025. Utbedringene ble foretatt i regi av forsikringsselskapet til borettslaget. Dør mot fellesareal er noe skjevstilt i dørramme og har behov for justering, samt at døren har et slarkete dørgrep.	
TG-1	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-1	
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue/kjøkken, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.	
Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
TG-2	
Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2008.	
Lyse, glatte, folierte fronter fra IKEA med heltre benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.	
Integrert komfyr med keramisk platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjø/frys.	
Det er montert Ballofix stoppekran på kaldtvannsinntak til oppvaskmaskin i benkeskap.	
Komfyrvakt er montert ny i 2024.	
Sokkellist under benkeskap er avskåret i lengderetning og er preget av dette visuelt med en ruglete sidekant ned mot gulv.	
Enkelte fronter har behov for noe justeringer.	
TG-2 er satt med tanke på at folien på enkelte fronter har lokalt løsnet fra underlag.	
Forøvrig fremstår innredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2008.	

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.
 Sprekkdannelse i tapet beskyttelsesglass foran en lyspære i ventilator.
 Høyden mellom keramisk platetopp og underkant ventilator er målt til ca 48 cm som er under anbefalt høyde med tanke på brannsikring.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Dagens planløsning er i samsvar med godkjente plantegninger utført av Arkitektgruppen AS, datert 29.12.2007, bortsett fra at ett soverom er inndelt i to soverom, at enkelte rom har en noe annen utforming ved lettvegger og enkelte mindre innredningsdetaljer.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Bygningsanmeldelse - Åkebergveien 24. Våningshus, datert 30.04.1889.
 Ferdigattest - Åkebergveien 24. Tiltaksart: Bruksendring (oppføring av 4 leiligheter), datert 19.05.2009.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Krav til to rømningsveier til sikker grunn er kun vurdert ut fra plantegninger av loftsplan utført av Arkitektgruppen AS, datert 29.12.2007.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Brannslukkingsapparat innkjøpt nytt i 2025.
 Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.
 Plast avløpsopplegg i gården.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2008.
 Felles avløpsopplegg i gården er antatt montert nytt i 2008.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør TG-1	
Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar. Avløpsopplegg til vaskemaskin i bad er ikke festet tilfredstillende til vegg, samt bruddskade/defekt vaskemaskinstrakt. Det anbefales å utbedre forholdet.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Plast vannledninger er benyttet som skjult rørføring i leiligheten. Bad og kjøkken er oppført med ett lukket fordelingsskap for vannopplegg montert i vegg i badet med kaldtvanns hovedstoppekran.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannledninger er fra oppføringsåret til loftsleilighetene i 2008.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger TG-1	
Det er montert Ballofix hovedstoppekran for i leiligheten i fordelingsskap i bad. Kaldtvanns hovedstoppekran fungerer som tiltenkt. Overløpsrør fra fordelingsskap er ført ut i bad, avslutningsdel på varerør ført ut av vegg fra fordelingsskap som skal monteres mot veggfliser er ikke montert. Tidligere eier opplyste om tilfeller av frosne rør i området bak kjøkkeninnredning/rørkasse ved lav utetemperatur samtidig med lav innetemperatur om vinteren, videre at det anbefales å ha en innetemperatur i leiligheten på minimum 20 grader om vinteren.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra 2008.
Det er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten i henhold til standarden «NEK 405-2 Brannforebyggende elkontroll bolig», utført av Follo Elektriske AS, datert 31.10.2024 - 01.11.2024. Det fremkommer ikke avvik i tilsendt 5 siders rapport.

Elektrisk oppvarming.
Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.
Varmekabler i bad.
Downlight belysning i bad.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 2008.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkken

Fundament

Separat varmtvannsbereder plassert på underliggende plate i benkeskap.

Årstall

2008

Størrelse

116 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2	
Bereder er plassert i rom uten sluk. TG-2 er satt med tanke på at varmtvannsbereder ikke er lekkasjesikret med f.eks Aquastop montert på kaldtvannsinntak eller waterguard med sensorsløfe montert på underliggende plate under varmtvannsbereder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon TG-2	
Det er ikke etablert avtrekksventilasjon i bad og kjøkken. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger. Det er montert luftespalte i en vindusramme i stue, forøvrig luftespalter i vindusgrep til takvinduer. TG-2 er satt med tanke på manglende avtrekksventilasjon i bad og kjøkken som må ansees som en bygningsteknisk mangel, samt generell mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.11 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppført i 2008 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 1,4 cm. Gulv i bakkant av dusjvegger er i tilnærmet vater. Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall da gulvet er i tilnærmet vater. Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,5 cm. TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom gulv- og veggfliser i dusjsone, sprekk/riss i en gulvflis og en mindre slagskade i gulvflis.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran fra 2008.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap montert på vegg over servant. Veggklosett. To fastmonterte dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-2	
Manglende dusjstang i forbindelse med dusjbatteri.	
TG-2 er satt med tanke på at servantskap er stedvis vesentlig fuktpåvirket i form av svelling, at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering
Oppsummering av ventilasjon	
TG-3	
TG-3 er satt med tanke på at badet ikke er ventilert og ikke tilfredsstiller krav til våtrom. Manglende ventilering medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklime.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	
Utbedringskostnader ventilasjon	
10 000 - 50 000	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	
TG-1	
Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.	
Det ble søkt etter fukt i vegg i dusjsone, det ble ikke registrert negative utslag.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2008.	

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse
Fliser i bad, mosaikkfliser i del av entre, forøvrig 3-stavs eikeparkett.
Parkettgulv i stue/kjøkken og del av entre er montert nytt i 2025 i regi av borettslagets forsikringsselskap etter fuktvandring gjennom takkonstruksjonen i stue. Forøvrig er parkettgulv i begge soverom montert i 2008.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Parkettgulv i ett soverom er noe fuktpåvirket i form av svelling ved at skjøter har lokalt løftet seg noe.

Parkettgulv fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.13 Øvrig: Vegger**Beskrivelse**

Fliser i bad, forøvrig malte plater.

Alle vegger er malt i 2024, bortsett fra i bad.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.14 Øvrig: Tak**Beskrivelse**

Malte plater i alle rom.

Alle tak er malt i 2024.

Takhøyden i stue er målt til ca. 3.28 m på høyeste nivå under skråtak.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører**Beskrivelse**

Lyse, glattlakkerte dører fra 2008.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

Baderomsdør er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Skyvedørgarderobe i ett soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at åpne funksjonen til indre dør i bakgård ikke fungerer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.17 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom: Wc-rom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250374	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Alexander Ruhs Nilsson	Inga Haugdahl Solberg
Gateadresse	
Åkebergveien 24B	
Poststed	Postnr
OSLO	0650
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	13
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002250374

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tak utbedret sommer 2025 og tidlig vinter 2026. Borettslaget har dokumentasjon. Avdekket at isolasjon i takkonstruksjon bør forbedres, dette gjøres av borettslaget innen høst 2026. Dette tas i forbindelse med utbedring av fasade og tak for øvrig. Alt arbeid utføres fra vår 2026- høst 2026. Forbedring av isolasjon i tak kan medføre at taket senkes noen centimeter, men dette er ikke sikkert.

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

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tetting rundt takvindu på stue. Dekt av borettslagets forsikring

Arbeid utført av

Taktekker Oslo/Blikkenslagerservice Johansen

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det samler seg en del fukt i bunnen av kjøleskapet, nødvendig å tørke regelmessig. Fungerer ellers som det skal.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Planlagt utbedring av fasade, utvendig tak og isolasjon i tak våren - høst 2026.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250374

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250374

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alexander Nilsson	8e8fa2fdd07919a3f650f8 87e476fa29fe9da4ee	09.03.2026 16:12:35 UTC	Signer authenticated by One time code

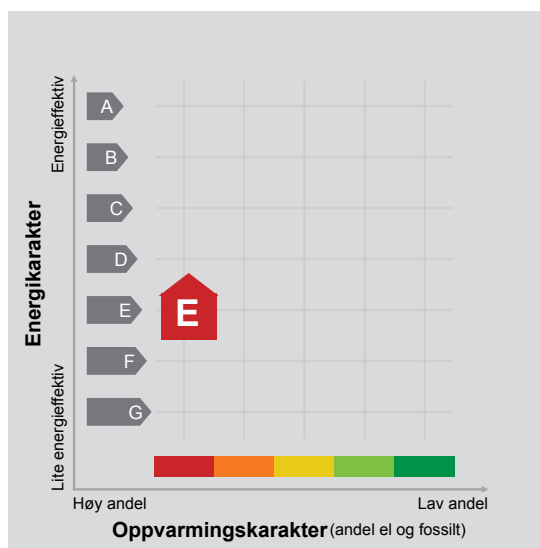
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inga Haugdahl	1271d777ca41d1873edf134 9e6851af1c81fa82f	10.03.2026 16:14:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250374

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

ENERGIATTEST

Adresse	Åkebergveien 24B
Postnummer	0650
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	80590016
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2024-38282
Dato	14.10.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Åkebergveien 24B - Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 264 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Politihuset Linje 37	5 min 0.4 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	35 min

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	7 min 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	12 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	13 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	19 min 1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



Naboskapet

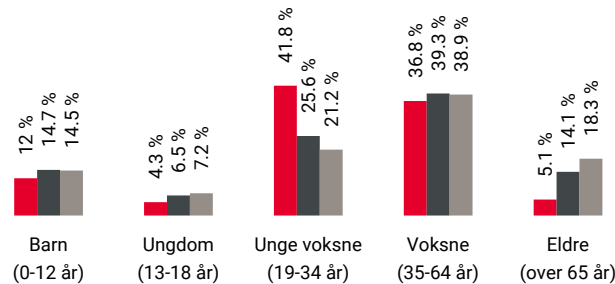
Høflige 62/100



Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	6 min 0.4 km
Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (3-5 år) 42 barn	6 min 0.5 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Borggata Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km
Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



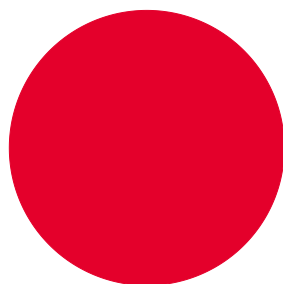
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Sverresgate park balløkke	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
⚽ Klosterenga (vest) balløkke	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🏃 CrossFit Gamlebyen	3 min	🚶
🏃 Fresh Fitness Grønland	5 min	🚶

Boligmasse



99% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tøyen Torg

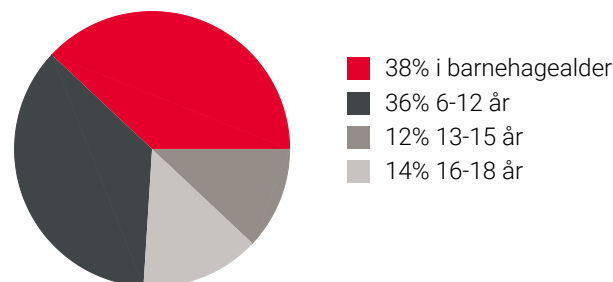
6 min



Boots apotek Tøyen

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

55%

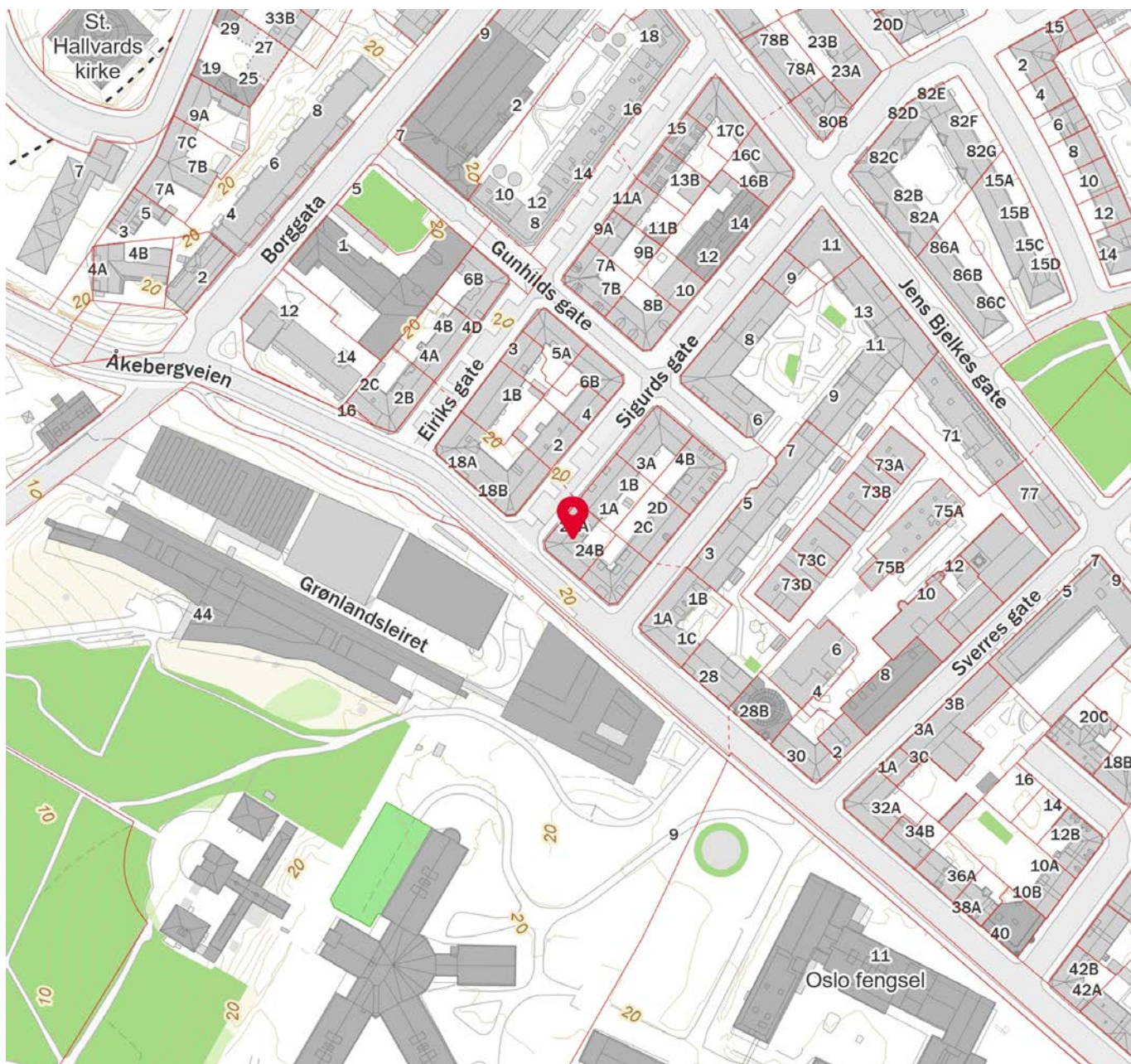
■ Nedre Tøyen/Nedre Kampen
■ Oslo og omegn
■ Norge

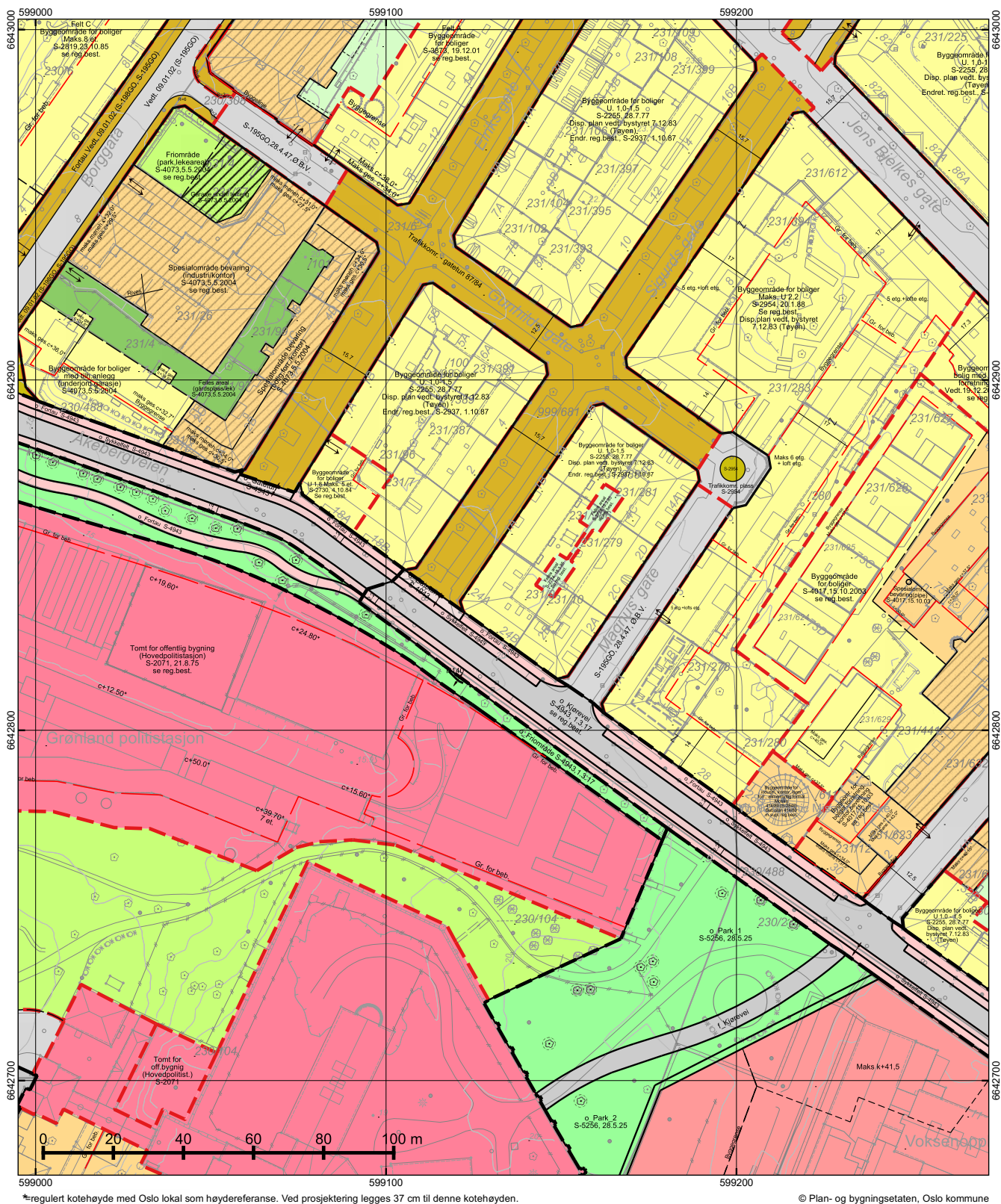
Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 05.01.2026

Bruker: tas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

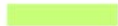
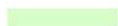
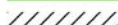
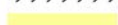
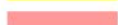
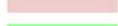
Originalformat: A3

Reguleringskart		
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).		
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17		
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.		
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 333430/ 86524412	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV	
Adresse: ÅKEBERGVEIEN 24B	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 231/9		

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

Se tegnforklaring på eget ark

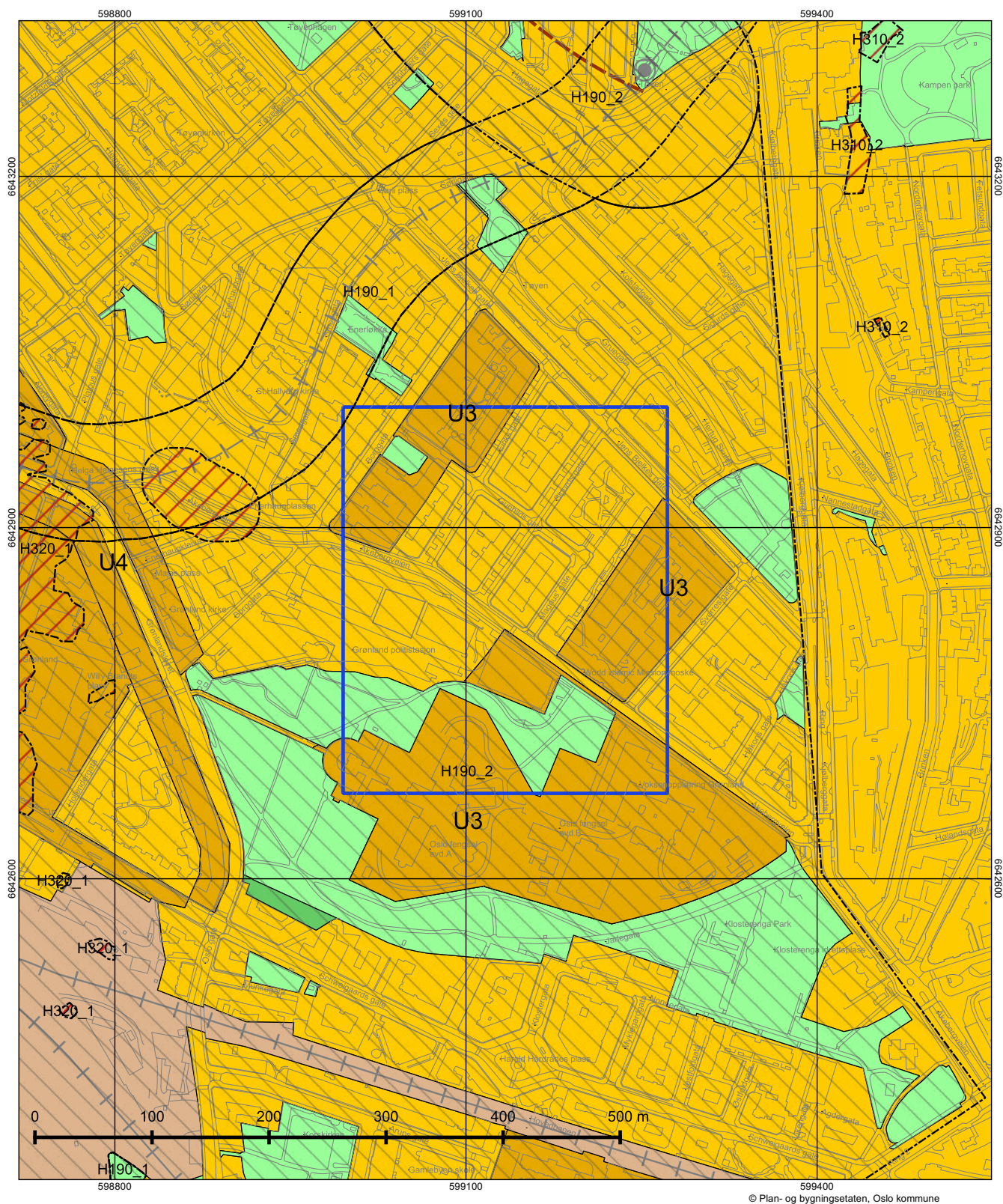
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Plangrense (gammel lov)
	65 - Spesialområde privat vei		Plangrense (ny lov)
	72 - Felles lekeareal		RpRegulertHøyde
	74 - Felles gårdsplass		Grense for bebyggelse
	76 - Felles underjordisk anlegg		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bygning som forutsettes revet
	140 - Bolig/forr./kontor		Byggegrense
	142 - Forr./kontor/industri		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		Oppheving av eiendomsgrense
	312 - Fortau		Inn-/utkjøring
	316 - Gatetun/gågate		Avkjørsel
			Eksisterende tre som skal bevares
	1110 - Boligbebyggelse		
	1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting		
	2010 - Veg		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2014 - Gatetun		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	3060 - Vegetasjonsskjerm		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	913 - Formålgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 05.01.2026 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 333430/ 86524412 Adresse: ÅKEBERGVEIEN 24B Gnr/Bnr: 231/9	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV Kommentar:	



Oslo

Dato: 05.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 333430/86524412

Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

**ORDENSREGLER
FOR
ÅKEBERGVEIEN 24 BORETTSLAG**
SIST ENDRET VED GENERALFORSAMLINGEN 21.04.2022

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander skal ikke kastes i søppelkassene og avfall skal ikke settes utenfor.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte eller avtalte plasser.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i kjeller.

5. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget. Men ved anskaffelse av husdyr, så ser borettslaget at det er greit å informere styret. Slik at styret kan informere videre til andre andelseiere, om nødvendig.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

6. Andre bestemmelser

Grilling på balkong er ikke tillatt. Da dette kan sees på som et faremoment for brann. Grilling i bakgården/fellesområdet bør heller ikke forekomme, da dette kan være til bry for andre (Dette må, om nødvendig, avtales med styret).

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtekter for Åkebergveien 24 Borettslag org. nr. 991.785.655

vedtatt på generalforsamlingen 21.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Åkebergveien 24 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

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) 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 ti prosent 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.

(5) 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, jf. vedtektenes punkt 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 punkt 2 i vedtektene.

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

(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) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. Boret 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) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for 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 brukeren 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.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
- (4) Utleie til AirBnB og lignende utleieforetak, må opplyses om og godkjennes av styret i borettslaget.
- (5) Annen utleie (egen eller gjennom utleieforetak), må også informeres om til styret. Dette for å ha kunnskap om hvem som bor i borettslagets andeler, av sikkerhetsmessige årsaker (som brann og lignende) eller man trenger å informere om saker som angår beboere.
- (6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som 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 innvendige avløpsledninger 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 boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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 tvangsfullbyrdslovens 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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 0-2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av 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 eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for 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 tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(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 punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 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 punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelijkheid 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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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. Les mer på help.no.

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



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: Åkebergveien 24B
0650 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Jæger

Telefon: 976 64 473
E-post: kamilla.jeger@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre