PRIVATMEGLEREN
HORISONT

ÅKEBERGVEIEN 24B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Åkebergveien 24B

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 264 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjølberggata Linje 20	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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Coop Extra Borggata	2 min
Joker Jens Bjelkesgate	4 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	6 min
Boots apotek Tøyen	7 min
Grønland Basar Vinmonopol	7 min

SPORT

Sverresgate park balløkke	5 min
Klosterenga (vest) balløkke	6 min
CrossFit Gamlebyen	3 min
Fresh Fitness Grønland	5 min

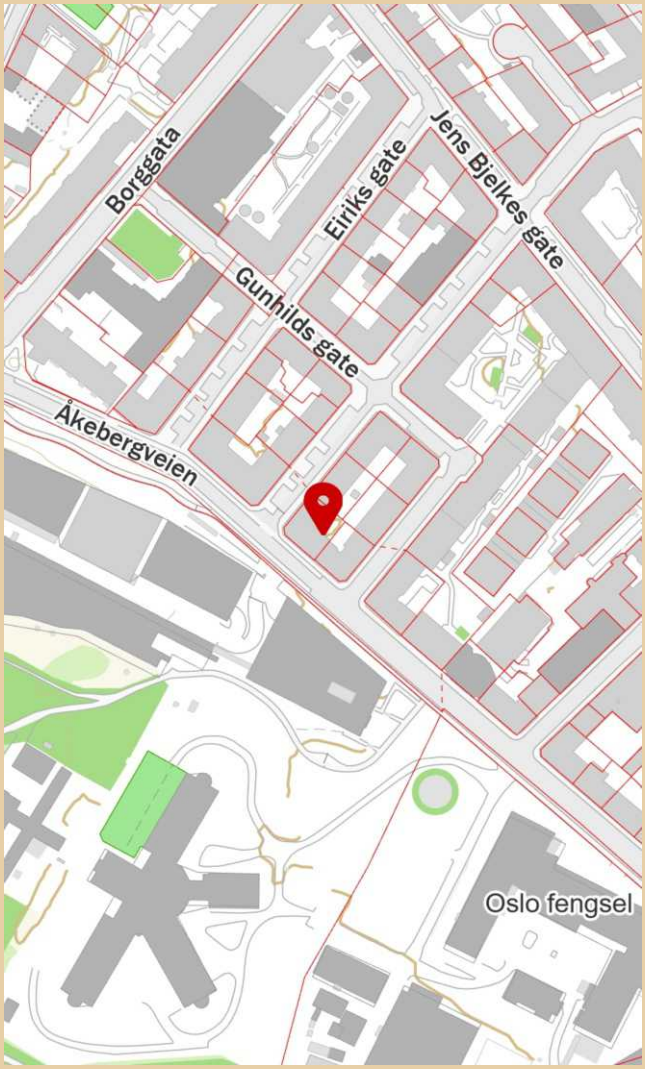
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss



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

Åkebergveien 24B

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 264 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Borggata 4 - 12158	3 min
Borggata 4 - 12161	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjølberggata Linje 20	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

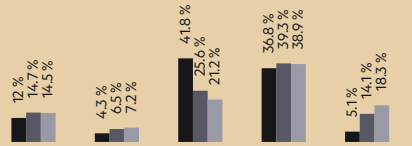
BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Coop Extra Borggata	2 min
Joker Jens Bjelkesgate	4 min

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 73/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Kvalitet på skolene
Bra 55/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss

SPORT

Sverresgate park balløkke	5 min
Klosterenga (vest) balløkke	6 min
CrossFit Gamlebyen	3 min
Fresh Fitness Grønland	5 min

«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

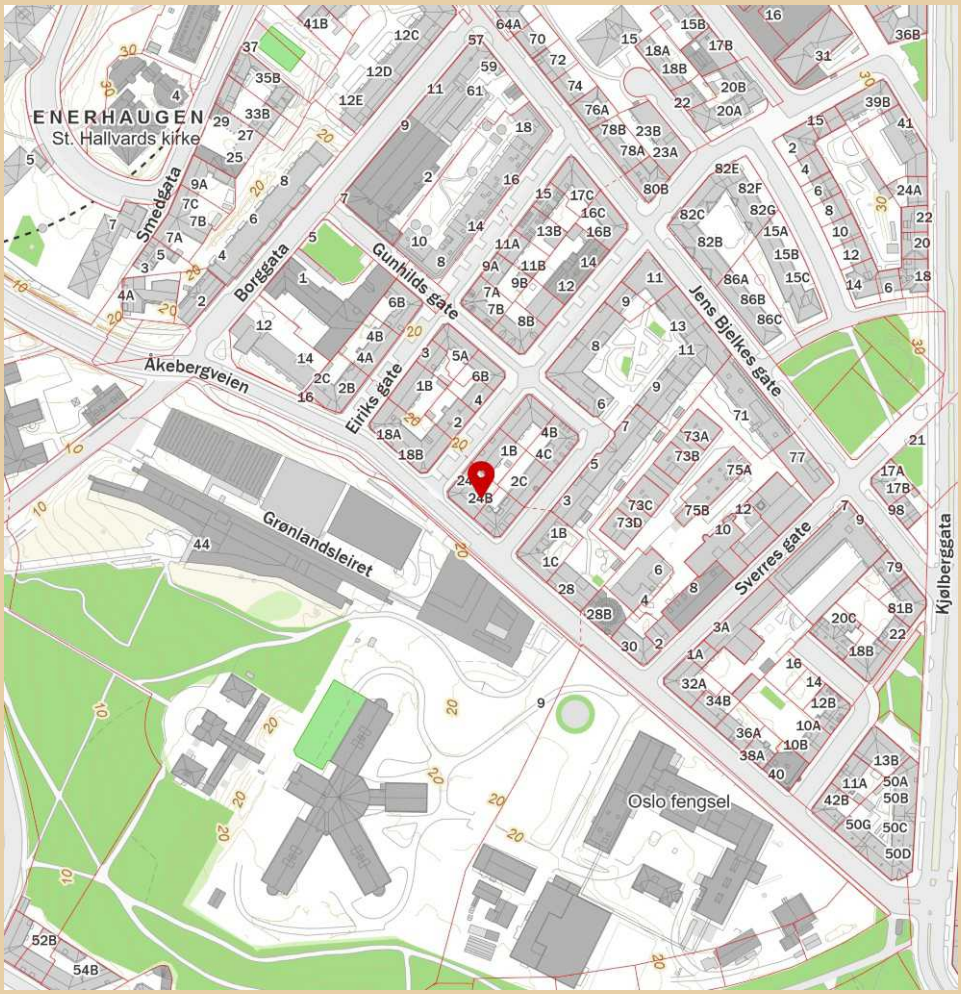
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Åkebergveien 24B

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 264 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjølberggata Linje 20	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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Coop Extra Borggata	2 min
Joker Jens Bjelkesgate	4 min

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

VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	6 min
Boots apotek Tøyen	7 min
Grønland Basar Vinmonopol	7 min

SPORT

Sverresgate park balløkke	5 min
Klosterenga (vest) balløkke	6 min
CrossFit Gamlebyen	3 min
Fresh Fitness Grønland	5 min

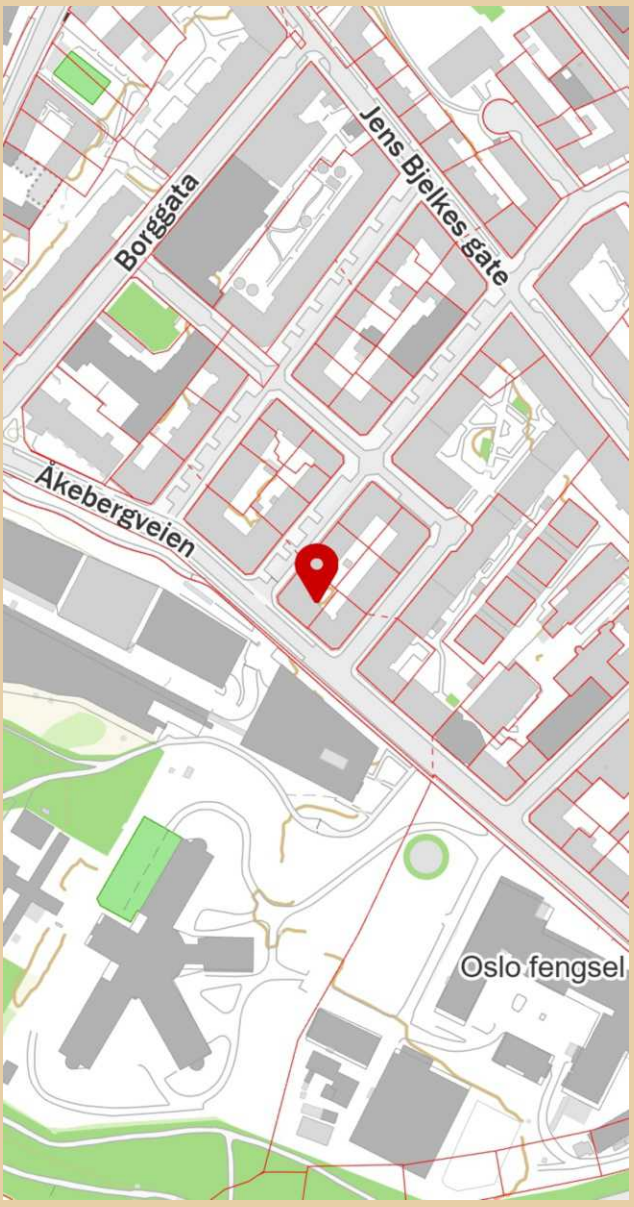
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss



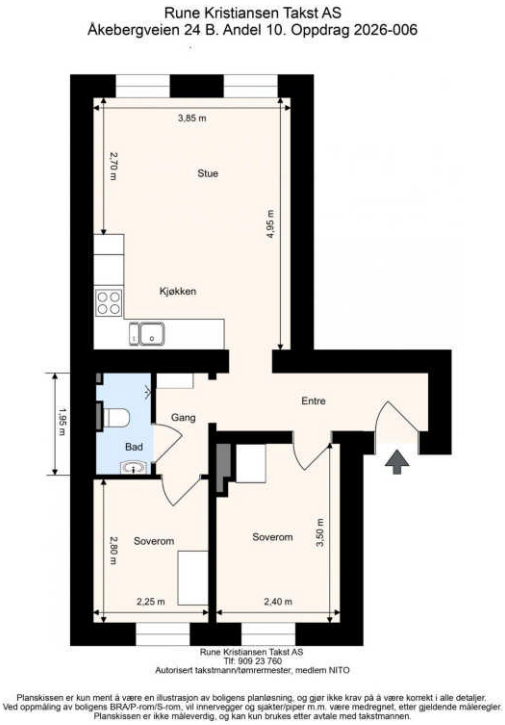
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Åkebergveien 24 B

0650 Oslo

Gnr: **231** Bnr: **9** Aksje/Andelsnr: **10**



Takstingeniør
Rune Kristiansen

Rapport kode: *265631*
Opprettet: *20.01.2026*
Utskrift: *23.01.2026*

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Rapporten er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS-3600-2018 og dens omfang.

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.
For tiden er dette Norsk Standard NS 3600-2018.

Direktoratet for byggekvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.
Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden (NS-3600-2018) ikke benyttet.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.
Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.
Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
Det blir ikke utført funksjons prøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.
Det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/ bakkenivå.
I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
Stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Vurdering mot byggeår :
Takstingeniøren vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER
Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet for bygget.
For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp, er kvalitet og alder vurdert.
Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/ autorisasjon på området.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstingeniøren har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.
Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

RAPPORTENS GYLDIGHET:
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Hvis rapporten er eldre enn dette, det skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
1 stk

Bad
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
10 stk

Vinduer og ytterdører
- Entredør

Bad
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør

Innvendige overflater
- Takoverflater
- Veggoverflater
- Gulvoverflater
- Innerdører
- Garderobe

Kjøkken
- Innredning

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - - varmtvannsbereder
- Varmtvannsbereder

TG 2
8 stk

Vinduer og ytterdører
- Vinduer

Bad
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken
- Automatisk vannstopper

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - - ventilasjon
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)



Tekniske anlegg, VVS-anlegg - - rør-opplegg/stoppekran
Vannrør (stoppekran)

TG 3
1 stk

Etasjeskiller og gulv på grunn
Etasjeskiller

TG IU
0 stk

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Lisa Sandvold Sletten **Rekvirert dato:**

Besiktigelse

Til stede: Rune Kristiansen, Takstmann **Besiktigelsesdato:** 21.01.2026

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag 2026-006

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Åkebergveien 24 B, 0650 Oslo **Kommunnr:** 0301 **Kommune:** Oslo

Gnr	Bnr	Aksje/ Andelsnr
231	9	10

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Lisa Sandvold Sletten
Borettslaget / sameiets navn: Åkebergveien 24 Borrettslag

Dokumentkontroll

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.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring		Selger egenerklæring er fremvist takstmannen. Denne vil være en del av salgsprospektet, og blir ikke vedlagt rapporten.
Selger		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.
Forretningsfører		Opplysninger vedr. boligselskapet/borettslaget/ sameiet er oppgitt av forretningsfører.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS
Nøkkel-befaring		Nøkler er utlevert, og det var ingen andre til stede på befaringen.
Byggeår		I følge EDR.

Bygninger på eiendommen

Bygård

Byggeår
1889

Kommentar til bygning

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m.

I 2007 ble 2. og 3. etg. innredet til dagens leiligheter.
Det ble utstedt ferdigattest for arbeidene den gang.

Grund/fundamentering: Fundamentert til ukjent grunn.

-Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.

-Yttervegger: Yttervegger i murkonstruksjon, hulmur - utvendig pusset og malt.
-Det bemerkes at det ble registrert en del avflassing/skader på fasader.
-Det må påregnes at det må gjøres arbeider i regi av borettslaget.

-Yttertak: Takkonstruksjon tekket med takplater e.l.
Taket ble lagt om i 2022.

-Etasjeskillere: Trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Bygningen har en noe skjevheter/setninger, som må forventes av bygninger fra denne tiden.

-Borettslaget/sameiet utfører løpende vedlikehold av bygningen.

-Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.
-Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e
3. etg.		47	
Kjeller			5
	Sum:	**47**	**5**
	Sum BRA:	**52**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
3. etg.	**BRA-i:** Entre, gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.
Kjeller	**BRA-e:** Kjellerbod

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stuen er målt til ca. 310 cm.

Boligens planløsning er forandret ved flytting av kjøkken inn i stuen, og etablering av soverom i opprinnelig kjøkken.
Det er gitt ferdigattest for denne ombygningen.

Kjellerbod på ca. 5 kvm.
Innredning/planløsning av bod er noe upraktisk utformet.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer
Vinduer fra 1985 med 2-lags isolerglass, samt en ekstra ramme/glass.

Årsak / Konsekvens:
Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.
Vinduene har brukslitasje, og vurderes total sett til TG-2.

Konsekvens: Vinduer og balkongdører har begrenset levetid.
Utvendig behov for overflatebehandling av karmer/rammer.
Vridere på soveromsvinduer er noe trege/harde ved åpning/lukking.

TG 1

Entredør
Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 35 dB klassifisert dør.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje beskrevet.
Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.
På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje.
Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble etablert/bygget i 2007, da gården ble ombygget til dagens leiligheter.
Det er gitt ferdigattest for arbeidene.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Fliser fra 2007.

Årsak / Konsekvens:
Avviket gjelder:
Sprekk gulvflis ved klosett.
Flere løse gulvfliser og fuger m.m.

Konsekvens: Forholdene er i hovedsak av kosmetisk betydning, og man kan kjenne/høre at noen av flisene er noe løse.
Dette vil ikke påvirke badets tetthet. Hva som skal gjøres av tiltak må vurderes av ny eier.

TG 2

Overflater - Vegger

Fliser fra 2007.

Årsak / Konsekvens:

Ett sjekkpunkt er om dør er i dusjsonen.
I dette badet er det ca. 65 cm. fra dusj, og til døren. Den blir da vurdert til å være i våtsonen og får TG-2.

Konsekvens: Hvis man bruker badet med forsiktighet, og passer på at det ikke kommer vannsøl direkte på døren, vil løsningen fungere.

TG 1

Overflater - Himling

Malte flater med innfelte downlights.

Downlights skal ikke demonteres for kontroll i.h.t gjeldende regelverk.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.
Er det fall på gulvet for øvrig: Ja.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvmembran ved dør.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 20 mm..

Type sluk: Plastsluk.
Er det klemring på sluket: Ja.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: Underliggende banemembran.
Membranens alder: Fra 2007.

Veggmembraner: Smøremembraner.
Membranens alder: Fra 2007.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeider: Det er utstedt ferdigattest for arbeidene.

Årsak / Konsekvens:

Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser/membran ved dør.
Hvis dette er under 2,5 cm. blir dette kommentert i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 2 cm.

Konsekvens: Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/installasjoner inn i badet, samtidig som sluket blir tette/ blokkert.
Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages.

Gulv sveiset membran: Vurdering basert på alder.
Sveiset banemembran har en forventet brukstid på ca. 30-40 år. Sveiset banemembran som er over 20 år, vil bli vurdert til TG-2.

Dette badet er nå ca. 19 år gammelt, og vurderes da til å være i grenseland mellom TG-1 og TG-2.

Vegger: Vurdering basert på alder.
Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Dette badet er nå ca. 19 år gammelt.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

TG 1

Avløp og vannrør
Rør opplegg fra 2007, med rør i rør system.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Dusj, veggmontert klosett, og liten servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Årsak / Konsekvens:
Det er montert innbygget klosett-sisterne for klosett.
Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evnt. lekkasje.
Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.
I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret.

Når dette badet ble oppusset var det mye usikkerhet/uenighet rundt dette punktet, og det ble ofte ikke utført.
I følge instruks, skal dette forholdet bemerkes.

Konsekvens: Evnt. lekkasje fra sisternen vil ikke bli oppdaget.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot dusj, fra gang.
På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Hvis det ikke registreres unormale fuktverdier, skal det vurderes til TG-0.

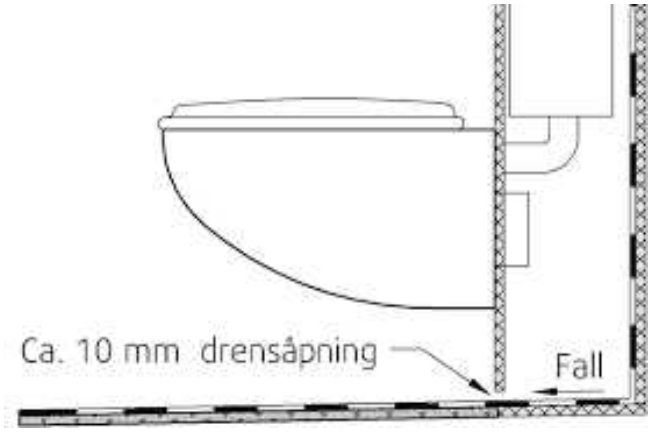
Bilder



Hulltaking med fuktsøk inn mot bad.



Løse fuger og fliser på gulv.
Misfarging av fuger.



Vanlig løsning ved montering av vegghengt klosett.

Innvendige overflater

Beskrivelse

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert. Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takoverflater
Malte flater.

TG 1

Veggoverflater
Malte flater.

TG 1

Gulvoverflater
Parkett.
Kommentar på mindre/moderate avvik, som faller inn under TG-1. Det er noe brukslitasje, samt stedvis noe gyng i parkettgulv.

TG 1

Innerdører
Hvite/glatte innerdører.
Ingen vesentlig avvik ut over normal brukslitasje registrert. De blir da vurdert til TG-1.

TG 1

Garderobe
Garderobeskap i soverom, og i gang.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Innredning
Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning,
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Eik benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys.
Ventilator.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.
Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.
Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1.

TG 2

Automatisk vannstopper
Er det montert automatisk vann-stopper: Nei.

Årsak / Konsekvens:
Ett sjekkpunkt i rapporten er å kontrollere om det er montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken.
En automatisk vannstopper vil stenge vannet hvis det blir en lekkasje.
I dette kjøkkenet er dette ikke montert.

Da dette kjøkkenet ble montert var det mye usikkerhet rundt dette punktet, og automatisk vannstopper ble ofte ikke montert.

Forholdet skal bemerkes i rapporten med TG-2.

Konsekvens: Ved en evnt. lekkasje i vanninstallasjoner/rør-opplegg i kjøkken, vil vannet ikke bli avstengt.
Det anbefales alltid at dette ettermonteres.

Komfyrvakt.
Er det montert komfyrvakt over kokesone: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.
Det er ikke krav til å oppgradere dette til dagens regelverk, men på generelt grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 3

Etasjeskiller
Etasjeskiller i trebjekelag.

Årsak / Konsekvens:
Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.
Hvis det måles over 3 cm. skjevhet i et valgt rom, eller over 2 cm. på en avstand av 2 meter,blir dette vurdert til TG-3 i rapporten.

I stue/kjøkken er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm. TG-2.
I ett soverom 1 er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 4 cm. TG-3.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens av dette avviket, men det skal bemerkes i følge gjeldende forskrift.
Avvikene vurderes til i hovedsak å være av kosmetisk betydning.
Tilstandsgraden 3 settes ut i fra standardens strenge vurdering av dette punktet.
(Det bemerkes at etter ny standard, som trer i kraft senere i år, vil dette bli vurdert med TG-2.)

Kommentar til estimert kostnad:
Det settes ikke kostnadsestimat, da dette er et avvik som ikke må utbedres umiddelbart.
Hva som evnt. skal gjøres må vurderes av ny eier.

Rom for varig opphold / brannforhold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

I følge gjeldende forskrift til tryggere bolighandel, skal forhold som påvirker helse/miljø/sikkerhet, ikke utløse tilstandsgrad.
Forholdene skal beskrives/opplyses.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Er det påvist avvik i rømningsmulighet for boenheten? Nei.

Dagslysflate
Er det avvik ned dagslys/lysinnslipp i rom for varig opphold? Nei.

Takhøyde
Det skal i følge gjeldende instruks, beskrive om det er takhøyde under 220 cm.
Er det avvik i forhold til takhøyde. Nei.

BRANNFORHOLD
RØYK/BRANNVARSLINGVARSLING:
Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen? Ja.

BRANNSLUKKING:
Er det brannslokkingsutstyr i boligen? Ja.

BRANNCELLEINNDELING:
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Nei.
Det er gitt ferdigattest for ombygging til dagens leiligheter i 2007.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - ventilasjon

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Det er etablert avtrekksventilasjon. Dette ble etablert i 2007, og det er gitt ferdigattest for arbeidet.
Selger opplyser: Forsikringssak. Fått nytt ventilasjonsanlegg til kjøkken og bad i november 2025.

Tilluft til boligen: Ventiler i yttervegger.

Er det avtrekk fra kjøkken: Ja.
Er det avtrekk fra bad: Ja.
Er det luftespalte i dør til bad: Nei.

Måling av effekt på ventilasjonsanlegget er ikke en del av denne rapporten.

Årsak / Konsekvens:
Det er ikke luftespalte i dør til bad. Det skal være en luftespalte for å sørge for luftsirkulasjon/avtrekk fra leiligheten.

Konsekvens: Manglende luftespalte i dør til bad, vil påvirke leilighetens ventilasjon/luftutskifting.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - varmtvannsbereder

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder: Oppe på nedforet himling i bad.
Alder: Fra 2007.
Er det montert automatisk vannstopper, hvis berederen står i rom uten sluk: Berederen står i rom med sluk.

Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.
Teknisk levetid er oppgitt å være ca. 15-30 år.
Beredere som er over 20 år, blir vurdert til TG-2.
Denne berederen er nå ca. 19 år gammel og blir da vurdert til TG-1 etter gjeldende instruks.
Man må være klar over berederen, og den er helt i grenseland mellom TG-1 og TG-2.
(Neste år vil den bli vurdert til TG-2.)

Kontroller el-tilkobling: Berederen er tilkobling via stikkontakt.
I dag er det krav om fast/permanent el-tilkobling hvis beredere er over 1,5 KW.
Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens forskriftskrav, men det er anbefalt.
Det skal ikke settes tilstandsgrad for dette forholdet, men det skal bemerkes i rapporten.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - rør-opplegg/stoppekran

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)
Rør-opplegg fra 2007, da bygget ble ombygget.

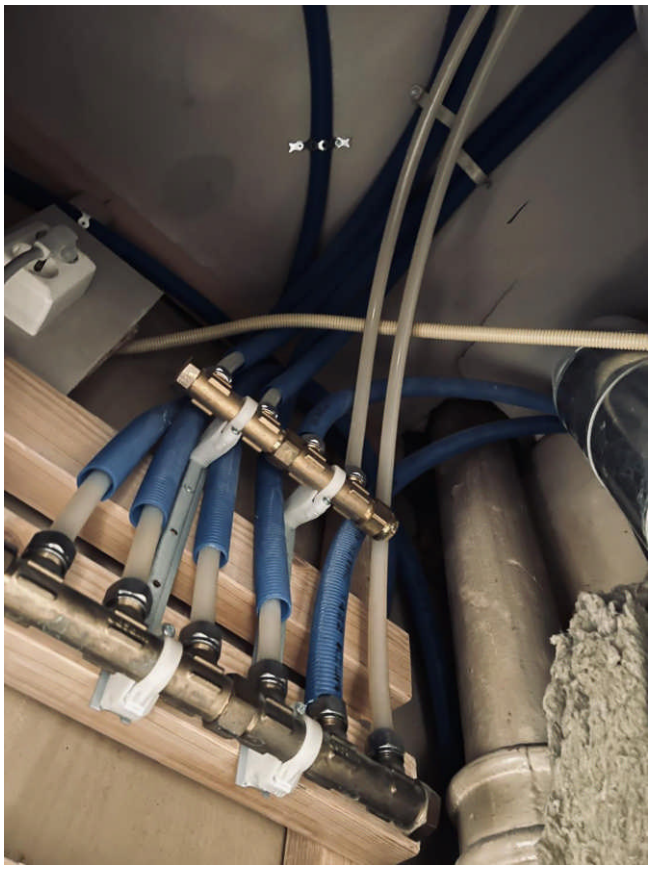
Det er lagt opp et rør i rør system.
Dette er ført til en fordeler/samlestokk, plassert oppe i himling i bad.

Hvor er stoppekran montert: Oppe i himling i bad.

Årsak / Konsekvens:
Avvik gjelder vannrør i kjøkkenbenk.
Varerør for vannrør til kjøkken er ikke tettet i enden.

Konsekvens: Hvis det blir en lekkasje på vannrør inn til kjøkken, vil vann renne ut i benkeskap, og kan forårsake bygningsskade.
Det anbefales å utbedre forholdet, samt montere en automatisk vannstopper in benkeskap.

Bilder



Rør-opplegg oppe i himling i bad.
Her er også stoppekran plassert.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - avløps-rør

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da falle inn under selskapets vedlikeholdsansvar og blir ikke vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Dette er en forenklet beskrivelse av el-anlegg, 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. Den bygningssakkyndig har verken kompetanse, autorisasjon eller lov til å foreta en tilstandsvurdering av et el-anlegg eller sette en tilstandsgrad.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet beskrivelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i entre.

32 amp. overbelastningsvern.
Sikringer: Automatsikringer
16 amp: 5 kurser.
20 amp: 1 kurs.

El-anlegg i hovedsak fra 2007.
Det ble i 2012 gjort mindre el-arbeider i kjøkken.

Selger opplyser: Infratek Elsikkerhet AS hadde elektronisk kontroll i 2021.
Merk: En slik kontroll fra det lokale el-tilsyn, blir utført som en stikkprøvekontroll.
Dette er ikke en full kontroll av alt el-anlegg, og det er i denne rapporten opplyst at det kan være feil på el-anlegget som en slik kontroll ikke avdekker.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2007	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	El-anlegg fra 2007. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for el-arbeidene i 2007.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2007.	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.		Det anbefales alltid en utvidet el-kontroll, da takstmannen ikke har autorisasjon til å utføre kontroll/tilstandsvurdering av et el-anlegg.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

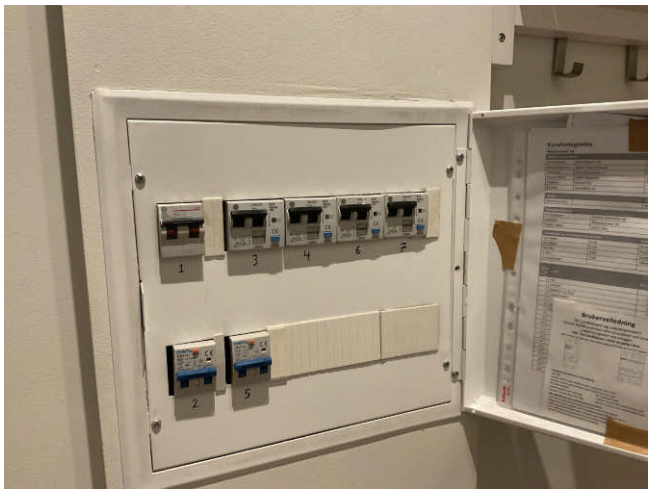
Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.
I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg.
Avvikene skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for el-arbeider i 2007, da anlegget var nytt.
I sikringskap ligger sluttkontroll for arbeidene.
Det ble samtidig også utstedt en samsvarserklæring, men denne er som sagt ikke fremvist, og det er ikke kjent om den eksisterer.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.
Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evnt. er utført.

Bilder



Sikringskap.

Signatur

Signatur

OSLO - 23.01.2026

Sted - Dato

TAKSTINGENIØR RUNE KRISTIANSEN

Bilder



Fasader har vedlikeholdsbehov.

Boligopplysninger:

Åkebergveien 24 Borettslag	Vår ref.:	784/10	Fødselsdato eier: 23.04.2001
Åkebergveien 24 B	Type:	Borettslag frittstående	
0650 OSLO	Eiere:	Lisa Sandvold Sletten	
Organisasjonsnr: 991 785 655	Andelsnr:	10	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 463

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter felleslån 2	536
	Felleskostnader	3 650
	Avdrag felleslån 2	277

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	126 182	Gjeld siste årsoppg.:	129 211
Klient ajourf. lån:	3 034 895,69	Klient gj. s. årsoppg.:	3 176 585

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12133102742, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.01.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 32
Saldo per 06.01.2026: 947 635
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.12.2033)

Lånenummer: 16365690638, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.01.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 85
Saldo per 06.01.2026: 2 087 261
Andel av saldo: 126 182
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.03.2047)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Erik Fosland
Adresse:	Åkebergveien24
Postnr/-sted:	0650 OSLO
Telefon:	Mob.: 97584033
E-post:	djpiggy@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	129 211	Andre inntekter:	1 552
Annen formue:	13 643	Utgifter:	7 384		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2007
Gårds/bruksnr:	231/9
Bygningstype:	Blokk

Boligopplysninger:

Åkebergveien 24 Borettslag	Vår ref.:	784/10	Fødselsdato eier: 23.04.2001
Åkebergveien 24 B	Type:	Borettslag frittstående	
0650 OSLO	Eiere:	Lisa Sandvold Sletten	
Organisasjonsnr: 991 785 655			

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 82985027

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

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.

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

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

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 nattesøvnen, 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 frostskadet.
- 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, levegger, 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 forkomme, da dette kan være til bry for andre (Dette må, omnødvendig, 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 (borett) 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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

(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 utleiefortak), må også informeres om til styret. Dette for å ha kunnskap om hvem som bor i borettslagets andeler, av sikerhestmessige 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til 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 besluttes 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



INNKALLING 2025

Åkebergveien 24 Borettslag

Onsdag 14.05.2025 kl. 18:00
Usbl hovedkontor - Rom 702A

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Åkebergveien 24 Borettslag

Tid og sted: Onsdag 14.05.2025 kl. 18:00 - Usbl hovedkontor - Rom 702A

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Trappevask - Info sak
- 5.2 Tak - Info sak
- 5.3 Kjeller, Vann og avløp - Info sak
- 5.4 Renovering av fasade - Info sak
- 5.5 Bakgårdsprosjektet - Info sak

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr.70 000 ,- godkjennes

Styrets innstilling: Styrets godtgjørelse har vært stabil i flere år, og har ligge på 50 000. Og det foreslås å økes til 70 000 for forrige styreperiode. Økningen skyldes bl.a. økt antall styremedlemmer og økt arbeidsmengde for styret.

5. Andre saker

5.1 Trappevask - Info sak

Dette er en gjentagende (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.

Forslag til vedtak: Til orientering.

Styrets innstilling: Følges opp av styret gjennom året.

5.2 Tak - Info sak

Det er blitt påvist en lekkasje inn fra taket. Og styret mistenker at dette kan skyldes dårlig arbeid ved forrige runde jobb med/på taket i 2022. Vi har hatt en befaring av dette, og en løsning var forsterkning av/rundt takvinduene. Vi har fått et tilbud fra entreprenøren som gjorde jobben i 2022. Det er veldig dyrt, men da vi betalte betydelige mye mere i 2022, er vi litt skeptisk til å bruke denne entreprenøren, da vi (også) mener at dette burde være en reklamasjon på jobben fra 2022.

Styret jobber videre med denne saken, og vil holde de involverte orientert gjennom hele prosessen

Forslag til vedtak: Til orientering.

Styrets innstilling: Følges opp av styret.

5.3 Kjeller, Vann og avløp - Info sak

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 gjennomgås 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 får 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.

Forslag til vedtak: Til orientering.

Styrets innstilling: Følges opp av styret.

5.4 Renovering av fasade - Info sak

Dette er snakk om fasaden ut mot Åkebergveien og Sigurdsgate.

Vi fikk fjernet masse og gjenstander som kunne ramle ned, i fjor (2024). Og planen var å sette i gang en renovasjon av fasaden i år (2025).

Men pga. både kostnader og ikke minst andre saker som må tas tak i, tenker vi å utsette dette til neste år (2026). Dette går helt fint, da vi som sagt har tidligere fjernet masse som evt. kan falle ned. Og det er da ingen reel fare for at noe kan ramle fra fasaden og skade personer eller andre gjenstander (som biler).

Vi har et godt samarbeid rundt dette, med USBL.

Forslag til vedtak: Til orientering.

Styrets innstilling: Styret følger dette opp i løpet året. Og vil orientere andelseiere ved en evt. forandring i saken.

5.5 Bakgårdsprosjektet - Info sak

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

Forslag til vedtak: Til orientering

Styrets innstilling: Følges opp av styret.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Erik Fosland (2024-2025)
Styremedlem, Emma Lind (2024-2025)
Styremedlem, Joan Lloret Server (2024-2025)
Styremedlem, Ragnhild Beate Taklo (2024-2025)

6.1 Valg av leder

Erik Fosland er på valg. Det må derfor velges styreleder.

Erik Fosland stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Erik Fosland gjenvelges som styreleder.

Styrets innstilling: Borettslaget har til tider en del pågående saker, og da mener vi i styret at kontinuitet i styrets ledelse og styremedlemer er viktig. Og Og det er da styrets innstilling å gjenvelge styreleder til en ny periode.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Emma Lind, Joan Server og Ragnhild Taklo Haugland er på valg. Det må derfor velges nye medlemmer til styret.

Både Emma Lind og Ragnhild Taklo Haugland stiller til gjenvalg.

Joan Server stiller ikke til gjenvalg som styremedlem.

Det skal være 2-4 styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Emma Lind og Ragnhild Taklo Haugland gjenvelges som styremedlemmer.

Styrets innstilling: Borettslaget har til tider en del pågående saker, og da mener vi i styret at kontinuitet i styrets ledelse og styremedlemer er viktig. Og Og det er da styrets innstilling med gjenvalg av allerede sittende styremedlemmer til en ny periode.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Joan Server stiller til valg som varamedlem.

Forslag til vedtak: Joan Server velges inn som varamedlem.

Styrets innstilling: Joan Server har være med som styremedlem i mange år, men velger å heller å stille seg til disposisjon som varamedlem. Dette er bra for kontinuiteten til styrets arbeid, og ikke minst for allerede påbegynte saker og arbeid i borettslaget. Da Joan Server vil fremdeles bl.a. holde i arbeidet med og rundt bakgårds-prosjektet.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**359 950**	**300 192**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-1 910	195 907
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-133 337	-136 149
B. Årets endring disponible midler	**-135 247**	**59 757**
C. Disponible midler	**224 703**	**359 950**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	265 760	429 608
Kortsiktig gjeld	-41 057	-69 659
C. Disponible midler	**224 703**	**359 950**

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

Resultatregnskap 2024 Åkebergveien 24 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 004 501	949 471	994 600	1 046 561
Sum leieinntekt		**1 004 501**	**949 471**	**994 600**	**1 046 561**
Annen inntekt					
Tilskudd	2	29 200	0	0	0
Sum annen inntekt		**29 200**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 033 701**	**949 471**	**994 600**	**1 046 561**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	7 050	7 050	7 050	7 050
Styrehonorar	3	50 000	50 000	50 000	50 000
Driftskostnad					
Energikostnad		31 370	38 427	46 000	40 000
Kostnad eiendom/lokale	5	19 038	6 175	6 000	14 000
Kommunale avgifter/renovasjon		221 391	164 421	193 000	239 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	6 188	5 938	6 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	19 183	6 125	5 000	12 000
Reparasjon og vedlikehold	8	260 683	38 968	50 000	71 000
Revisjonshonorar		5 185	4 951	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		83 323	79 054	83 000	87 000
Andre honorar	9	0	1 031	3 000	2 000
Kontorkostnad		0	500	0	0
TV/bredbånd		60 996	104 636	64 000	64 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		42	0	0	0
Forsikring		110 605	105 308	115 000	127 000
Andre kostnader	10	2 321	2 851	44 000	4 000
Sum kostnad		**877 376**	**615 435**	**677 050**	**729 050**
Driftsresultat		**156 325**	**334 036**	**317 550**	**317 511**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		25 679	19 324	0	0
Rentekostnad		183 914	157 453	169 089	176 214
Netto finansposter		**158 235**	**138 129**	**169 089**	**176 214**
Årsresultat		**-1 910**	**195 907**	**148 461**	**141 297**
Overført til/fra annen egenkapital		-1 910	195 907	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-1 910**	**195 907**	**0**	**0**

Balanse 2024 Åkebergveien 24 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	31 015 000	31 015 000
Sum anleggsmidler		**31 015 000**	**31 015 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	5 572
Forskuddsbetalte kostnader		36 415	54 925
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		229 345	369 112
Sum omløpsmidler		**265 760**	**429 608**
SUM EIENDELER		**31 280 760**	**31 444 608**

Balanse 2024 Åkebergveien 24 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		85 000	85 000
Sum innskutt egenkapital		**85 000**	**85 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-836 883	-834 973
Sum opptjent egenkapital		**-836 883**	**-834 973**
Sum egenkapital	**11**	**-751 883**	**-749 973**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	3 176 586	3 309 923
Borettsinnskudd		28 815 000	28 815 000
Sum langsiktig gjeld		**31 991 586**	**32 124 923**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		40 078	68 192
Påløpne renter		979	1 466
Sum kortsiktig gjeld		**41 057**	**69 659**
Sum gjeld		**32 032 643**	**32 194 581**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**31 280 760**	**31 444 608**
Pantstillelser	13	31 991 586	32 124 923

Sted:_____ Dato:_____

Erik Fosland
Styreleder

Joan Lloret Server
Styremedlem

Ragnhild Beate Taklo
Styremedlem

Emma Maria Selin
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	634 440	604 224
3601 Innkrevde FK. næringslokaler	52 920	50 400
3650 Innkrevde felleskostn. renter	181 944	154 641
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	135 197	140 206
Sum	**1 004 501**	**949 471**

Note 2 - Tilskudd

Det er utbetalt kr. 29 200,- fra Oslo Kommune i bomiljøstøtte.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	50 000	50 000
Sum	**57 050**	**57 050**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 015 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 015 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	31 015 000
Anskaffelsesår :	2007
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 17 andeler og 1 næringsseksjon.
Eiendommer er oppført på g.nr 231, b.nr 9 i Oslo kommune. Eiertomt på 446 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige forsikring polise nr.82985027.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	1 800	0
6392 Containerleie/tømming	17 238	3 457
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	2 718
Sum	**19 038**	**6 175**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	6 074	2 178
6540 Inventar	0	2 172
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 002	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 640	0
6552 Driftsmateriell	5 467	1 774
Sum	**19 183**	**6 125**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6603 Vedlikehold elektro	84 420	19 394
6605 Vedlikehold fellesanlegg	24 895	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	13 701	9 375
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	17 001	10 199
6641 Malerarbeider	2 364	0
6644 Fasade/balkonger	101 250	0
6648 Vedlikehold dører og porter	17 052	0
Sum	**260 683**	**38 968**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	1 031
Sum	**0**	**1 031**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	207	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	1 600
7770 Betalingskostnader	958	946
7772 Omkostninger inkasso	35	86
7773 Omkostninger innkreving	1 120	219
7795 Husleietap	1	1
Sum	**2 321**	**2 851**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	85 000	0	85 000
Sum innskutt egenkapital	**85 000**	**0**	**85 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-834 973	-1 910	-836 883
Sum opptjent egenkapital	**-834 973**	**-1 910**	**-836 883**
Sum egenkapital	**-749 973**	**-1 910**	**-751 883**

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:		Kjeller, tak og port	
Lånenummer:	**16365690638**	**16362488544**	**12133102742**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2020	2016
Rentesats:	5.64 %	2.54 %	5.64 %
Beregnet innfridd:	30.03.2047	30.06.2023	30.12.2033
Opprinnelig lånebeløp:	2 266 128	2 200 000	1 807 536
Lånesaldo 01.01:	2 184 352	0	1 125 570
Avdrag i perioden:	46 983	0	86 354
Lånesaldo 31.12:	**2 137 369**	**0**	**1 039 217**
Saldo 5 år frem i tid:	1 858 134	0	526 702

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133102742	1	142 322	142 322
	1	91 301	91 301
	10	80 559	805 590
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365690638	3	180 357	541 071
	1	139 979	139 979
	1	134 595	134 595
	4	129 211	516 844
	1	123 827	123 827
	3	107 676	323 028
	2	94 217	188 434
	2	83 449	166 898
	1	2 692	2 692

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	3 176 586
Innskuddskapital	28 815 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**31 991 586**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**31 015 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 23 815 000.

Resultat og balanse med noter for Åkebergveien 24 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åkebergveien 24 Borettslag

Styreleder	Erik Fosland (sign.)	17.04.2025
Styremedlem	Ragnhild Beate Taklo (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Emma Maria Selin (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Joan Lloret Server (sign.)	15.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Åkebergveien 24 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åkebergveien 24 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 4ZI4A-7XJAV-7XQJO-DAOAW-ZV14X-WFLIU

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4ZI4A-7XJAV-7XQJO-DAOAW-ZV14X-WFLIU

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-23 12:42:58 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 4ZI4A-7XJAV-7XQJO-DAOAW-ZV14X-WFLIU

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Åkebergveien 24 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Erik Fosland
Styremedlem, Emma Maria Selin
Styremedlem, Joan Lloret Server
Styremedlem, Ragnhild Beate Taklo

Styret i Åkebergveien 24 Borettslag består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Åkebergveien 24 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Åkebergveien 24 Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 991785655

Åkebergveien 24 Borettslag består av 17 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Åkebergveien 24 Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 82985027. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Åkebergveien 24 Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Tiltak: Sjekk og fjerning av nedfall fra fasade.
- Tiltak - Egenkontroll av bygg
- Tiltak - (Egen) Ettersyn av brann-system
- Tiltak - Egenkontroll av fellesarealet
- Tiltak - Årlig risikovurdering
- Tiltak - Årlig informasjon om brannvern
- Tiltak: Generell HMS tiltak og sjekk gjennom BevarHMS modulen
- Tiltak: Årlig kontroll av brann-anlegg (gjort av ekstern aktør)

Styrets arbeid

Vi hadde to dugnader; Vår og høst. Hvor bakgård ble ryddet, oppganger ble vasket ned og ellers rydding og kast av skrot.

Vi har hatt flere befaringer, med konsulenter fra USBL. Dette gjaldt fasaden og også etterhvert rørsystem og kjeller. Fasaden er noe slitt, og vi har fått fjernet noe av mur, med tanke på nedfall. Vi skal/må også etterhvert pusse opp fasaden, men mulig vi utsetter dette til 2026, grunnet annet arbeid som bør tas tak i før dette (rør- og vann blør sees på og taket (vinduer) bør få seg et oppuss).

Vi har vasking av fellesareal (trappeoppganger) på dugnad.
HSM – Det blir kontinuerlig gjort HMS tiltak og sjekker av borettslaget. Dette blir utført av styreleder.
Forefallende arbeid – skifting av lys, vaskelister, diverse spørsmål fra beboere, lås- port - bestillinger (lås, nøkler, etc), etc.
Brannøvelse/alarm + test av brannsystemet (årlig) – test blir gjort årlig av ekstern aktør (Elektro Nettverk Service). Brannøvelse har vi ikke hatt, men har hatt en (falsk) brannalarm som har gått), hvor alle beboere kom ut og vi fikk lokalisert hvor/hvilken sensor som hadde utløst alarmen.
Generelt og oppfølgende arbeid fra styrets side.

Avholdte styremøter:

7 møter
Mye dialog på messenger mellom møtene (når det var saker/oppgaver som måtte gjøre, men ikke trengte å innkalles til en møte).
(totalt 7 styremøter)

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 14.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åkebergveien 24 Borettslag onsdag 14.05.2025 kl. 18:00 - Usbl hovedkontor - Rom 702A.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Joan Lloret Server

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 6

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 6

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 70 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Trappevask - Info sak

Til orientering.

Vedtak:
Saken ble tatt til orientering.

5.2 Tak - Info sak

Til orientering.

Vedtak:
Saken ble tatt til orientering.

5.3 Kjeller, Vann og avløp - Info sak

Til orientering.

Vedtak:
Saken ble tatt til orientering.

5.4 Renovering av fasade - Info sak

Til orientering.

Vedtak:
Saken ble tatt til orientering.

5.5 Bakgårdsprosjektet - Info sak

Til orientering.

Vedtak:

Saken ble tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Erik Fosland er på valg. Det må derfor velges styreleder.

Erik Fosland stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Erik Fosland for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Emma Lind, Joan Server og Ragnhild Taklo Haugland er på valg. Det må derfor velges nye medlemmer til styret.

Både Emma Lind og Ragnhild Taklo Haugland stiller til gjenvalg.

Joan Server stiller ikke til gjenvalg som styremedlem.

Det skal være 2-4 styremedlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Emma Maria Selin (Emma Lind) for 1 år.

Valgt ble: Ragnhild Taklo Haugland for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Joan Server stiller til valg som varamedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Joan Lloret Server for 1 år.

Protokoll for Åkebergveien 24 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marie Skogh Jasinski (sign.)	15.05.2025
Protokollvitne	Joan Lloret Server (sign.)	15.05.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Horisont

Oppdragsnr.
155251067

Selger 1 navn
Lisa Sandvold Sletten

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251067

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	M.K.Wrona Nordic vision gjorde en utbedring av sprekker på fuger i gulv februar 2020.
Arbeid utført av	M.K.Wrona Nordic

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skjevheter i gulv som forventet i gamle bygårder.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Forsikringssak. Fått nytt ventilasjonsanlegg til kjøkken og bad i november 2025.
Arbeid utført av	Wethal Elektroentreprenør

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Infratek Elsikkerhet AS hadde elektronisk kontroll i 2021.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251067

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Borettslaget hadde en renovering av taket i 2022.
Arbeid utført av	Dokumentasjon kan fås av styret.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har tilstandsvurderingen fra da jeg kjøpte boligen i 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 155251067

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 155251067

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisa Sletten	74f9ed1848e4a2f10efbf9b5552ae6cebace347c	22.01.2026 18:56:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 155251067

- 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

Skatteetaten

Dato
07.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 991 785 655 Andelsnr 10

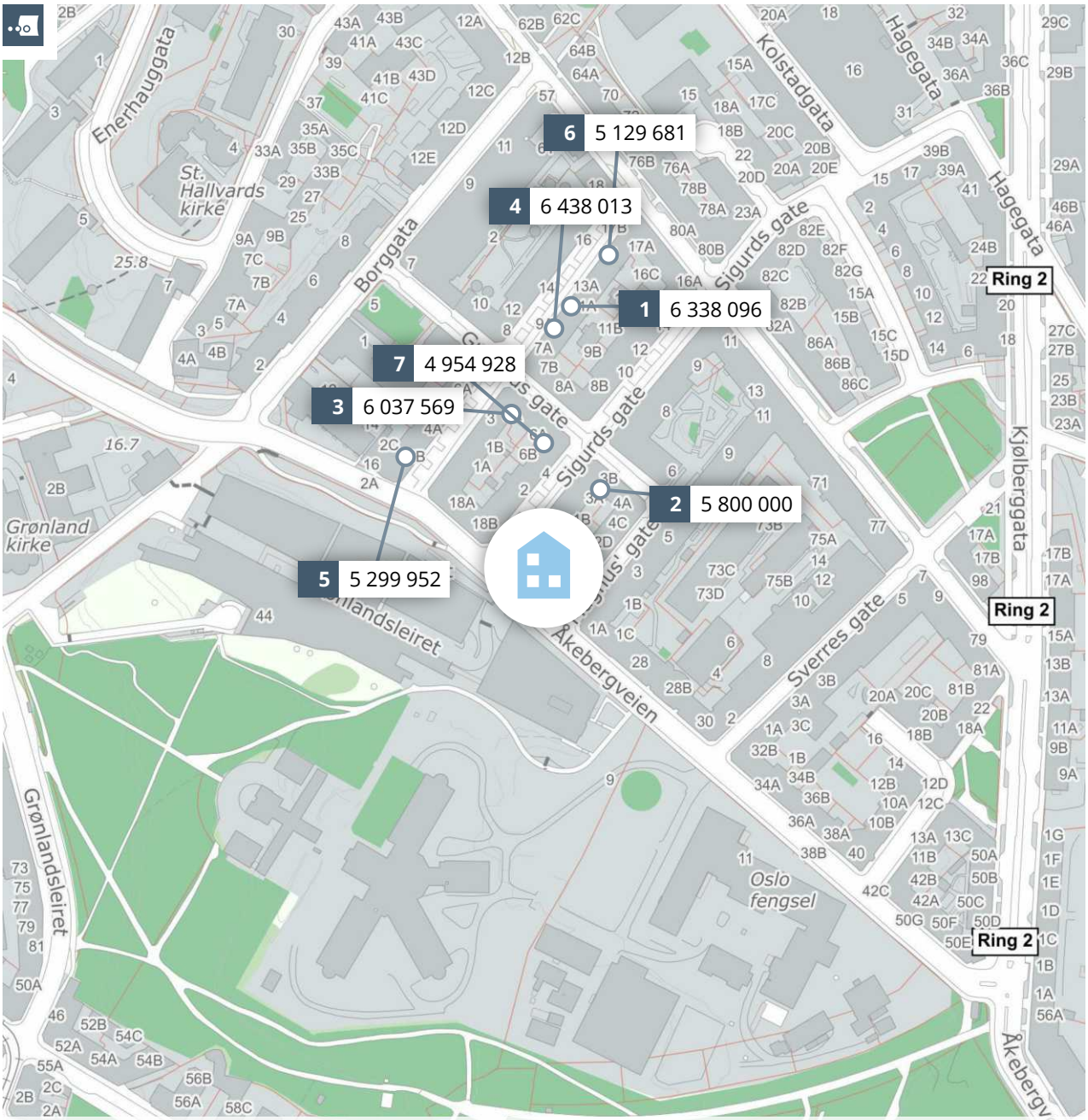
Eiendommens adresse:

Åkebergveien 24B, 0650 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 176 037
Som sekundærbolig:	kr 4 704 149

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



Meglers verdivurdering

ÅKEBERGVEIEN 24 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 30.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stian Storlien.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Åkebergveien 24 B, 0650 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1889

GNR 231 BNR 9 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS KAMPEN RODE 1

Verdivurdert til

4 580 000

126 182	4 706 182	100 132
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	47 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1889

Fellesutgifter	4 463
Formue	13 643
Soverom	2
Etasje	3

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Eiriks gate 11 A 61 m²	1890	3. etg	2 sov	02.12.2025	6 000 000	**6 235 000**	103 096	6 338 096	**103 903**
2	Sigurds gate 3 B 52 m²	1894	1. etg	2 sov	13.03.2025	5 400 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**111 538**
3	Eiriks gate 5 B 58 m²	1893	4. etg	2 sov	01.10.2025	5 850 000	**5 800 000**	237 569	6 037 569	**104 096**
4	Eiriks gate 9 A 65 m²	1898	5. etg	2 sov	26.11.2025	6 290 000	**6 150 000**	288 013	6 438 013	**99 046**
5	Eiriks gate 2 B 47 m²	1894	5. etg	1 sov	24.06.2025	4 990 000	**5 010 000**	289 952	5 299 952	**112 765**
6	Eiriks gate 15 44 m²	1898	5. etg	1 sov	24.10.2025	4 980 000	**5 125 000**	4 681	5 129 681	**116 584**
7	Sigurds gate 6 B 47 m²	1889	3. etg	2 sov	21.07.2025	4 950 000	**4 950 000**	4 928	4 954 928	**105 424**

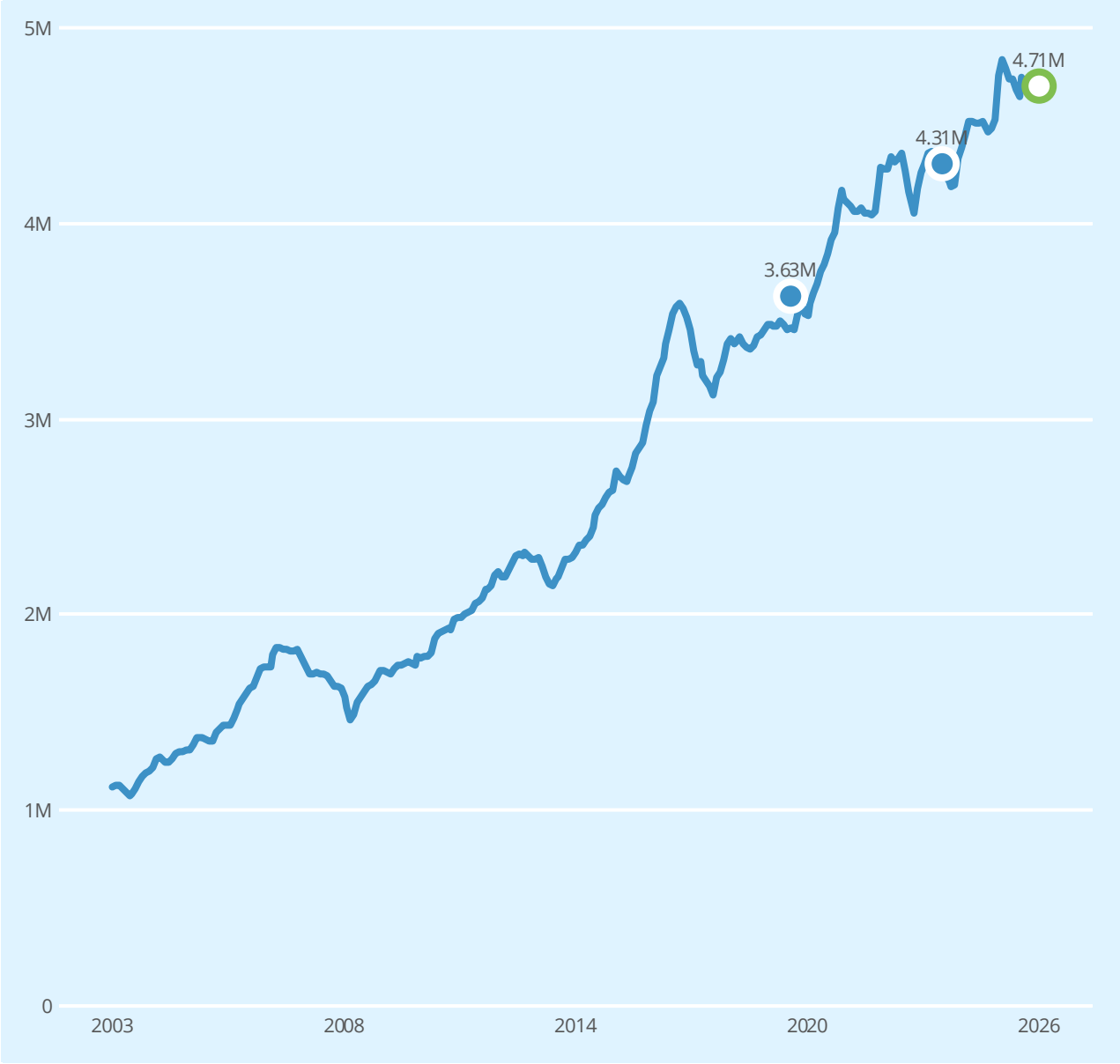
Lys 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i en klassisk bygård på Tøyen. Store vinduer gir godt og svært god takhøyde gjør det til en meget lys leilighet. Boligen er ombygd i 2007, med ferdigattest. Flislagt bad mede gulvvarme.
I nærheten finner du blant annet populære Tøyen Torg, Grønland Basar, Kampen, Klosterenga og en rekke butikker/restauranter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.07.2023	29.08.2023	27.10.2023	4 170 000	4 175 000	133 473	4 308 473	
23.06.2021		23.06.2021	-	1 513 600	-	1 513 600	1
19.10.2019	01.11.2019	20.12.2019	3 450 000	3 520 000	107 360	3 627 360	
06.08.2008		06.08.2008	-	1 790 000	-	1 790 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i KAMPEN RODE 1 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

5.7M
5.5M
5 326 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
130
dager

Leiligheter solgt i KAMPEN RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

6 169 000 Salgspris i snitt
6 132 000 Prisantydning i snitt
6.1M

Solgt i snitt i løpet av
48
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

105 347 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

100 132 Åkebergveien 24 B Totalpris 4 706 182
99 283 KAMPEN RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Stian Storlien
ÅKEBERGVEIEN 24A

Dato: 06.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524519
8917939

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 9

Vi viser til bestilling av 20260106 for ÅKEBERGVEIEN 24A.

GNR. 231 BNR. 9

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.09.1874.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

456 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

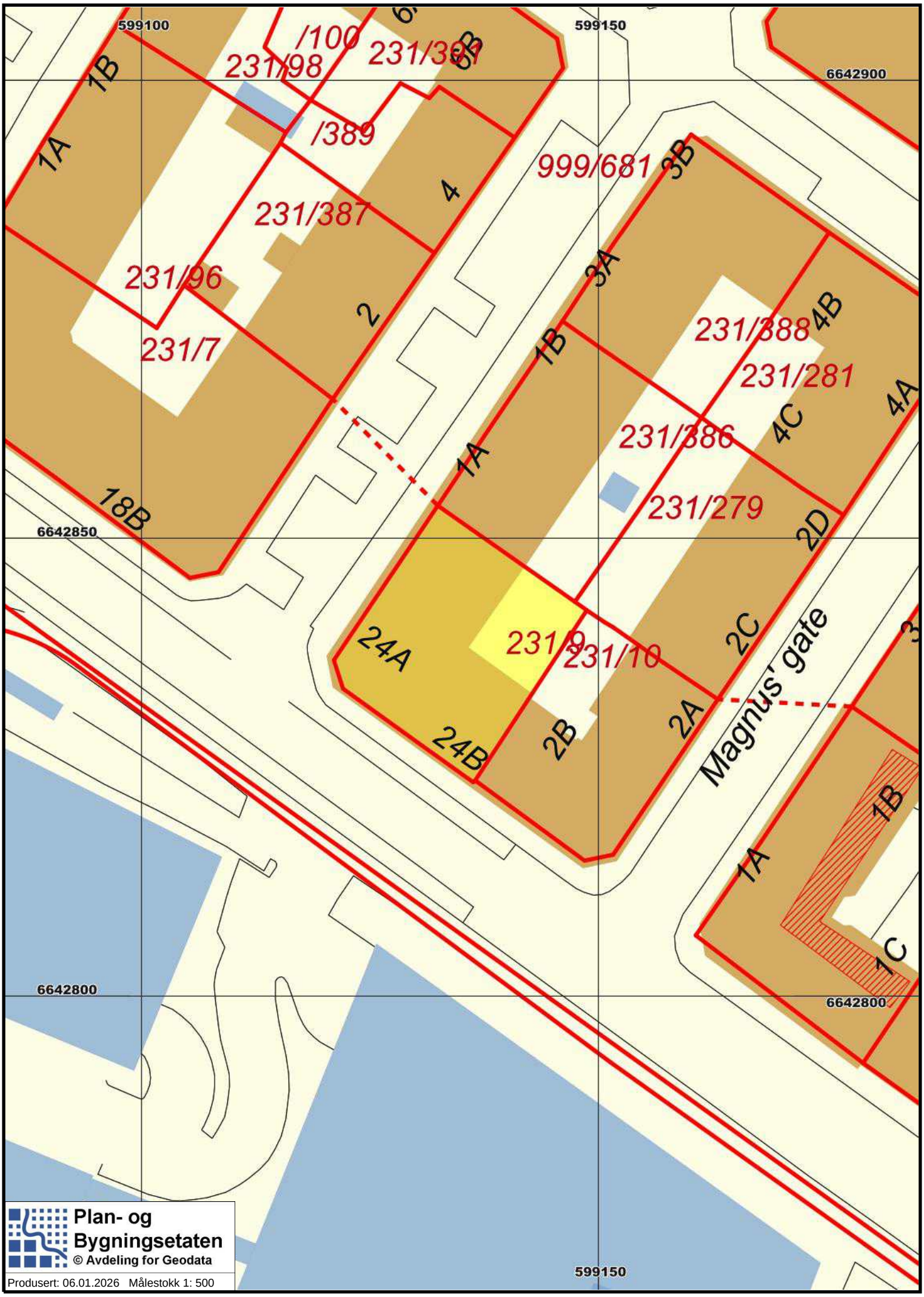
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


599100
599150
6642900
6642850
6642800
6642800
599150
/100
231/98
231/389
/389
999/681
231/387
231/96
231/7
231/388
231/281
231/386
231/279
231/9
231/10
Magnus' gate
1A
1B
1C
2
2A
2B
2C
2D
3A
3B
4
4A
4B
4C
18B
24A
24B
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 06.01.2026 Målestokk 1: 500

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektgruppen 2000 AS
Drammensveien 126 A
0277 OSLO
chrmalon@online.no

19 MAI 2009

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200801387-23 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Syed Ali Zubair | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅKEBERGVEIEN 24	Eiendom:	231/9/0/0
Tiltakshaver:	Åkebergveien 24 AS ved Ulnica AS	Adresse:	Drammensveien 35, 0271 OSLO
Søker:	Arkitektgruppen 2000 AS	Adresse:	Drammensveien 126 A, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - ÅKEBERGVEIEN 24

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring – Tett by

for Marianne Kaperdal
enhetsleder

Syed Ali Zubair
saksbehandler

Kopi til:
Åkebergveien 24 AS ved Ulnica AS, Drammensveien 35, 0271 OSLO, bjarne@ulnica.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektgruppen 2000 AS
Drammensveien 126 A
0277 OSLO
chrmalon@online.no

19. MAI 2009

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200801387-23 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Syed Ali Zubair | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅKEBERGVEIEN 24	Eiendom:	231/9/0/0
Tiltakshaver:	Åkebergveien 24 AS ved Ulnica AS	Adresse:	Drammensveien 35, 0271 OSLO
Søker:	Arkitektgruppen 2000 AS	Adresse:	Drammensveien 126 A, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - ÅKEBERGVEIEN 24

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring – Tett by

for Marianne Kaperdal
enhetsleder

Syed Ali Zubair
saksbehandler

Kopi til:
Åkebergveien 24 AS ved Ulnica AS, Drammensveien 35, 0271 OSLO, bjarne@ulnica.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: **Innredn. dusj i 1.,2. og 3.etasje**

Arbeidssted: **Akebergveien 24**	Matr.nr.	J.nr. **84/2132**

Byggherre

Reidar Kjærnsmo
Schønings gate 10

0356 OSLO 3

Ansvarshavende

Harald Senstad
Konvallveien 23

1300 SANDVIKA

PMB/BS

Dato

21.januar 1985.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skj. C-16. ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektgruppen 2000 AS
Drammensveien 126 A
0277 OSLO
chrmalon@online.no

Dato: 19 MARS 2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200713257-31 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Syed Ali Zubair | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅKEBERGVEIEN 24	Eiendom:	231/9/0/0
Tiltakshaver:	Åkebergveien 24 AS	Adresse:	c/o Ulnica AS, Drammensvn 35, 0271 OSLO
Søker:	Arkitektgruppen 2000 AS	Adresse:	Drammensveien 126 A, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - ÅKEBERGVEIEN 24

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring – Tett by

fw Marianne Kaperdal
Enhetsleder

Syed Ali Zubair
Rådgiver

Kopi til:
Åkebergveien 24 AS, c/o Ulnica AS, Drammensvn 35, 0271 OSLO, bjarne@ulnica.no

I. D. J.-No. 56-89
4 Bilag.

STADSKONDUKTØRENS KRISTIANIA 660 89

STADSINGENIØREN KRISTIANIA 677-89

Byggningsanmeldelse.

I henhold til byggningsloven § 3 anmeldes herved, at der på grunden Matr. N° 24 Akersbergveien agtes opført en 3 etages våningsbygning i overensstemmelse med vedlagte tegninger og beliggende således som på situationsplanen angivet.

Byggningens gladeindhold 355,00 m² i 3 etager.
" " 8,80 m² i 1 etage.
Gårdsrummets " 91,60 m².

Byggningens højde 11,30 m. til tagfoden.
Etagerne bliver 3,15 m. mellem gulv og tag, kjælderen 2,00 m. høi.

Byggningens ydervægge opføres på fundament af grundmursten i Kalk, Skillerumsvæggene på kjælderen af grundmursten i Kalk.
Grundmurene isoleres med asfaltpap under 1ste kjælklag.

Grunden dræneres og føres grundvandet såvel som over- og styrtevandet til byens kloak ved en kjøring af 15 cm. glaserede lerrør.

Ydervæggene opføres med 1½ stens tykkelse, skillerumsvæggene bliver dels af 1 sten dels af bindingsverk med pudsningsbord og pap imellem.

Taget tækkes med tagsten.

På loftet indredes tørreloft.

I kjælderen indrettes bryggerhus, kul- og vedrum samt husholdningskjælder.

Begge trapperne bliver udførte af jern.

Skt. 24×24 cm. udføres med tilhørende bryggepanne, 2 bryggeovne, 9 komfurer og 31 kakkelovne anbringes.

Lokum indrettes i en særskild bygning med 1 sten tykke ydervægge, fundamenterede med grundmursten i Kalk. Taget tækkes med tagsten. Bygnens

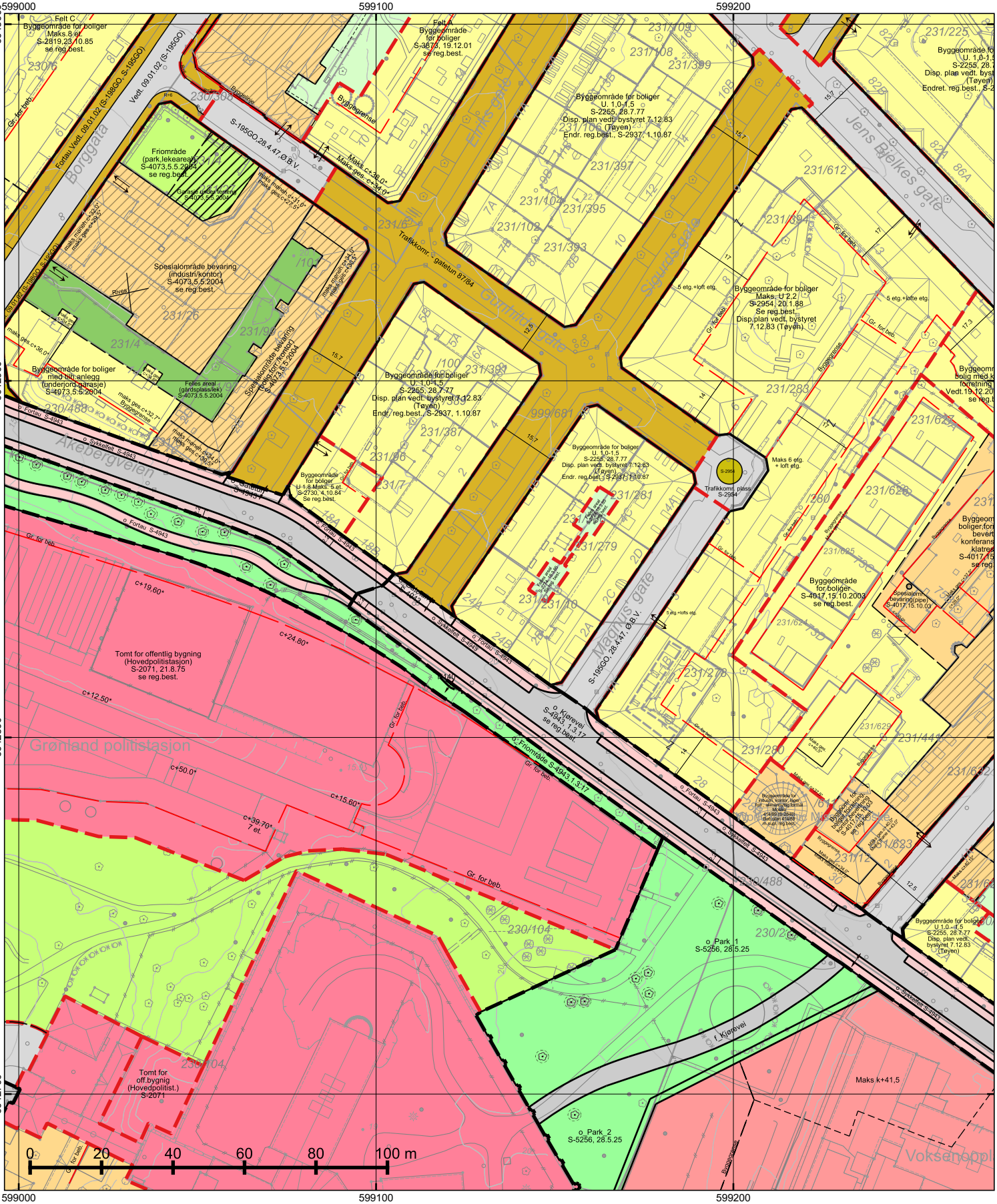
bind og vægge cementeres. En ventilationskanal føres fra lemmen op ~~x~~ over taget.

Kristiania d. 27 April 1889.

Indkommet 30/4 89

Nøb.

H. Torgersen



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2026

Bruker: FME

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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151329/ 86524519

Deres ref.:

Adresse: Åkebergveien 24

Kommentar:

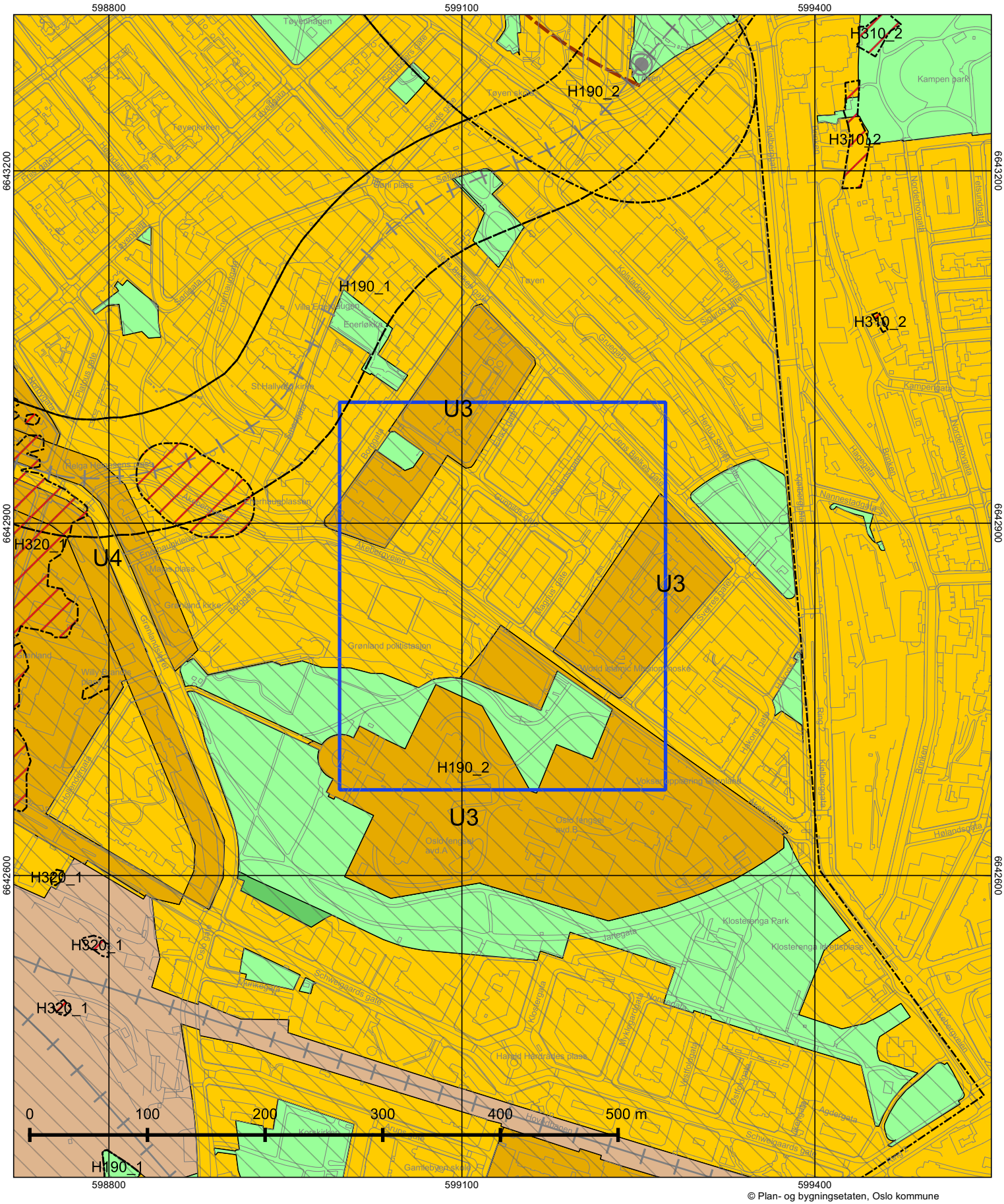
Gnr/Bnr: 231/9

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151329/86524519
Deres ref.:

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



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

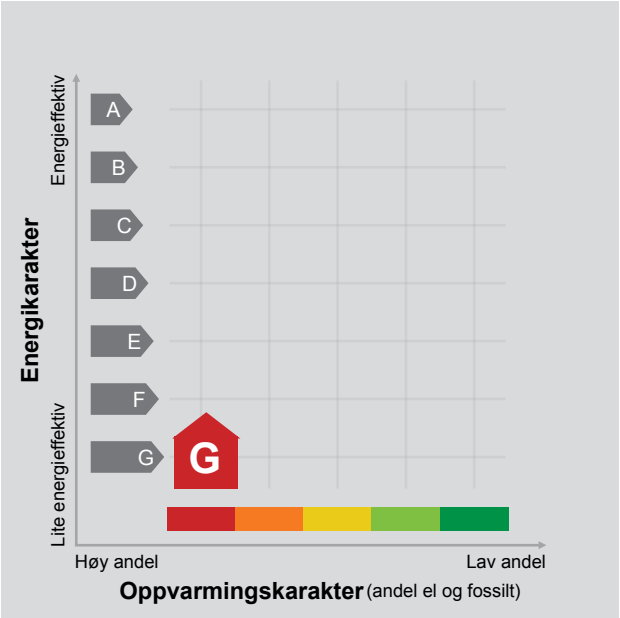
Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

ENERGIATTEST

Adresse	Åkebergveien 24B
Postnummer	0650
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80590016
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	7e32089d-394c-425e-aae0-498e3d039b56
Dato	24.07.2023



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tidsstyring av panelovner
- Termografering og tetthetsprøving
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1889
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Åkebergveien 24B
Postnummer: 0650
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0301
Dato: 24.07.2023 8:19:59
Energimerkenummer: 7e32089d-394c-425e-aae0-498e3d039b56

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 231
Bruksnummer: 9
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80590016

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

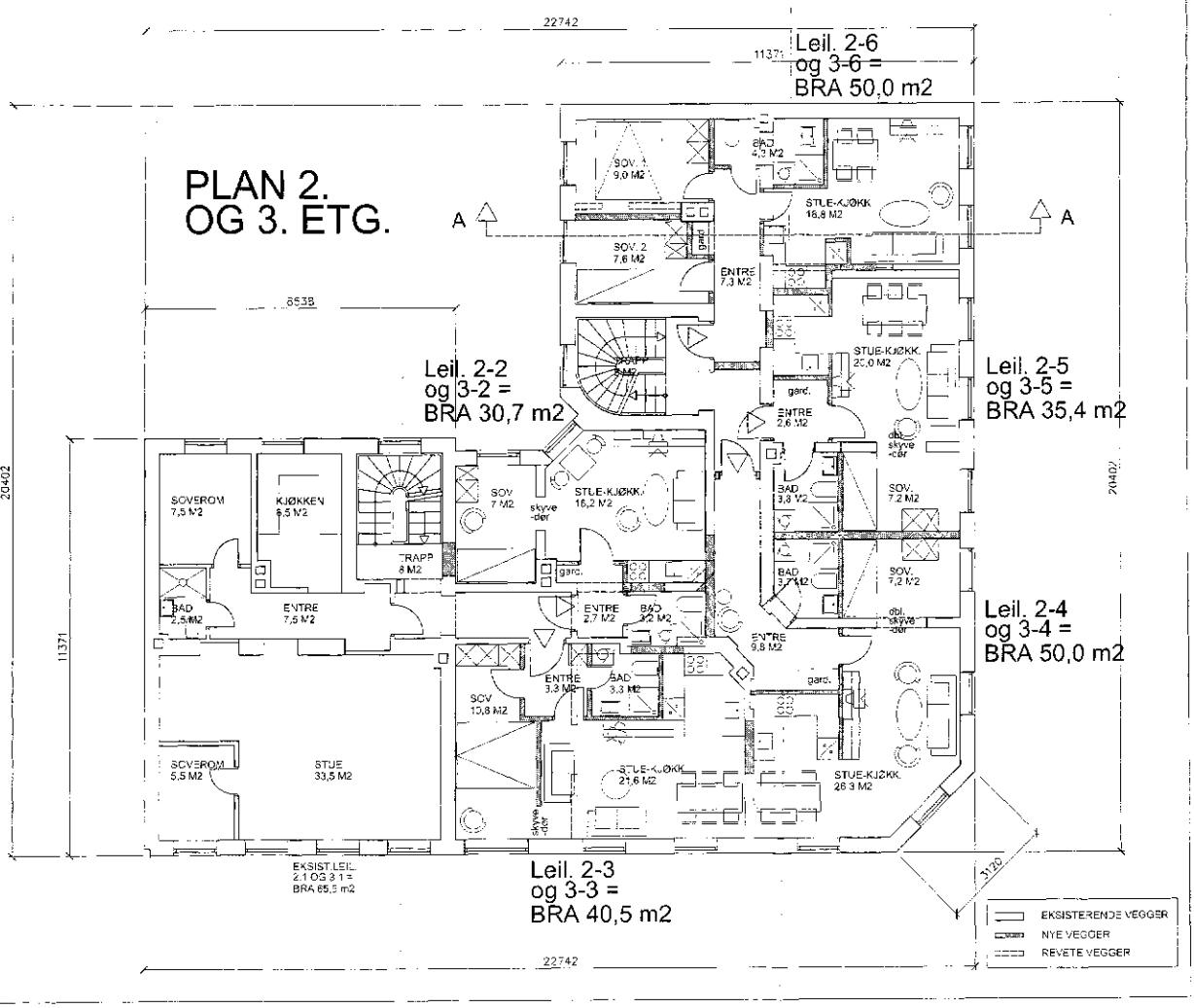
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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



VEDLEGG E-07

PROSJEKTNAVN

PROSJEKT 512
ÅKEBERGVEIEN 24
0650 OSLO
GNR/BNR 231/9

TEGNINGSTYPE

SØKNADSTEGNINGER IHHT
PBL. §93 – ENKLE TILTAK

TEGNINGSINNHOLD

PLAN 2. OG 3. ETG.
NYE FORHOLD (NAV. FOR LEIL. 2-1 OG 3-1)

TEGN. DATO	TEGNET	KONTR.	MÅLESTOKK
01.11.07	CM.	TV	1:100

REV.	REV. BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.	DATO
A	2.1 OG 3.1 NYE VINDUER	CM		08.11.07

TILTAKSHAVER

ÅKEBERGVEIEN 24 AS.
C/O KLINICA AS
DRAMMENSVN 38, 0277 OSLO

PROSJEKTERENDE

ARK TEKTGRUPPEN 2000 AS
DRAMMENSVN 126A, 0277 OSLO

TEGN.NUMMER: 512.41 | REV: A

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Åkebergveien 24B, 0650 Oslo
Gnr. 231, Bnr. 9, Snr. 2, andelsnr. 10 i ÅKEBERGVEIEN 24 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155251067

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Stian Storlien

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 982 51 034

E-post: stian.storlien@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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