

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Åkebergveien 36A
0650 OSLO
Gnr./Bnr.: 231/14
Oslo kommune

Rapportdato: 17.03.2026
Befaringsdato: 23.02.2026
Referansenummer: 15079440

Areal

Leilighet
Bruksareal: 94 m² (BRA-i: 85 m²)

Totalt bruksareal: 94 m² (BRA-i: 85 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Magnus Slåtsveen
91732106

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	23.02.2026
Referansenummer	15079440
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0049
Hjemmelshaver/selger	Simen Flatby Hatteland/Ingrid M Flatby Hatteland
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Slåtsveen
Tilstede på befaringen	Simen Flatby Hatteland/Ingrid M Flatby Hatteland
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-7 °C
Rapportdato	17.03.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Åkebergveien 36A
Postnummer/sted	0650 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	231/14
Seksjonsnr./Andelsnr.	1/8
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET HÅKONSG 10 ÅKEBERGV 36
Tomt	Eiet tomt: 373 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1889		1983

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende i Gamle Oslo, Oslo kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet plenarealerog andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Bolig oppført i 1889 og ombygging i 1983.Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall. Slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra 1982). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 1982). Takvinduer med karmer/ramme av tre (fra 1982).Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisk oppvarming kombinert med vedfyring. Gulvvarme i baderom og entré.

Boligen inneholder
Loftsetasje: Entré, gang, stue/kjøkken, baderom og tre soverom.
Utgang fra stue/kjøkken til takterrasse.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Ventilasjon	9	
Tekniske anlegg		Innvendig stakeluke	10	
Loft - innredet		Overflate gulv	10	
		Ventilasjon	10	
		Konstruksjonsoppbygging	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		Loftetasje	10	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	
		Takvinduer	11	
		Ytterdører og omramming	11	
Yttertak		Helhetsvurdering	11	
Terrasse / platting		Membraner og vanntett sjikt	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		4		4	
		Kjellerbod			
Loftetasje	85	5		90	7
	Entré, gang, stue/kjøkken, baderom og tre soverom.	Loftsbod			Takterrasse
SUM	85	9		94	7
	Total bruksareal: 94 m²				

Kommentar til arealmålingen

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 98 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 85 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 13 m2.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 4 m2 (BRA-e).

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 6 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 5 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m2.

Utgang fra stue/kjøkken til takterrasse på 7 m2 (TBA).

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 3,12 meter til 0,96 meter i soverom 1. 2,43 meter i entré. 2,18 meter i baderom. 3,85 meter til 0,95 meter i stue/kjøkken. 3,00 meter til 0,95 meter i soverom 3. 3,06 meter til 0,97 meter i soverom 2.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 15.02.2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende rør og modernisering av bad, datert 03.09.2021.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt arbeids beskrivelse på baderom.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt arbeids beskrivelse på baderom.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra 2021. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap i slett utførelse. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med belysning over servant. Dusjsone med innfellbare dører i glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Naturlig avtrekksventil på vegg. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert på vegg. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 24,2 prosent, ved -1,7 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt.
TG 2	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Hjelpesluk



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over benkeplate. Integrerte hvitevarer: Nedfelt keramisk platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Vegghengt ventilator med avtrekk. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har lekkasjestopper.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Innredning

TG 1	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran

TG 2	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.

Loft - innredet

Gulvflater belagt med parkettbord samt fliser i entré med gulvvarme. Vegger i malte flater og teglstein. Profilerte innerdører.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Statikk og bærekonstruksjon

TG 2	Overflate gulv	TG2 gjelder: Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov. Til informasjon: Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som begrenset. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.
	Konstruksjonsoppbygging	Etasjens skråtak er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Skorstein av teglstein. Vedovn i stue/kjøkken.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 2	Loftetasje	På stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15 mm. På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 27 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader.

Vinduer og ytterdører

Slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra 1982). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 1982). Takvinduer med karmer/ramme av tre (fra 1982).

TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Det er i tillegg registert ett knust vindu i soverom 1. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
	Takvinduer	Takvinduer viser begynnende tegn til slitasje og begynnende aldersrelaterte skader. Fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og eventuelle lokale reparasjoner etterfulgt av videre overvåking.
	Ytterdører og omramming	Balkongdør viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takplater av metall fra ukjent årstall.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold og kun inspisert fra takterrasse med den begrensning dette innebærer. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Det foreligger lite informasjon om taket, og eksakt alder på undertaket er ikke kjent. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon i dette tilfellet betyr at bygningsdelen (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Terrasse / platting

Utgang fra stue/kjøkken til takterrasse. Gulvflate belagt med terrassebord. Takterrassen har markise. Rekkverk kledd med plater. Rekkverkshøyde er målt til ca. 95 cm.

TG 2	Membraner og vanntett sjikt	Terrassen er vurdert å utgjøre tettesjikt mot underliggende areal. Det foreligger lite informasjon om bygningsdelen, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
TGIU	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Tilstand på rekkverk og overflatemateriale er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet snødekte flater. Yttligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.
	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,2 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Ifølge eier er det ikke gjort arbeider eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor delvis vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert 16.08.2021, og har referansenummer 5201554. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Store deler av elektrisk anlegg er vurdert og være oppgradert etter 1999. Det kun fremlagt dokumentasjon på baderom. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert stue/kjøkken. Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Ifølge eier var det overvann i kjeller i vinteren 2020/2021.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja, etter opplysninger fra selger bør det påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

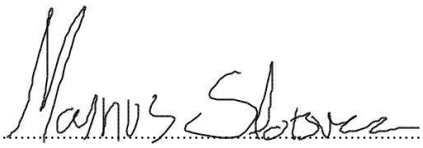
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 91732106

Egenerklæring

Åkebergveien 36A, 0650 OSLO

15 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Åkebergveien 36A	Åkebergveien 36A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

10/2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

01/2021

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Hatteland, Simen Flatby

Selger

Hatteland, Ingrid Marie Flatby

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Under totalrenovasjon av badet sommeren 2021 viste det seg førstkommende vinter 2021 at det ikke var lagt tilstrekkelig isolasjon i taket - oppdaget ved at vannet frøs. Himlingen ble åpnet og det ble tilstrekkelig isolert av entreprenør som hadde gjort jobben i utgangspunktet. Det ble også sjekket at rørene ikke hadde tatt skade. Det har ikke vært noen problemer med dette senere vintre.

Defekt servantventil (propp) i vask på bad har vært byttet på garanti av entreprenør som monterte den i utgangspunktet da baded ble totalrenovert sommeren 2021. Det har ikke vært noen problemer med denne etter det.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovasjon av bad og alle rør i bygget.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SANS BYGG AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Kopiert fra egenerklæring fra forrige eier: Mindre vannlekkasje rundt en pipe. Fikset av borettslag i 2015. Førte ikke til skade inne i leiligheten.

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

På takterasse: Beiset gulv og malt sinkbeslag, takrenne, vinduer på utsiden, skyvedør på utsiden, utstikk (planker mellom vindu og tak).

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med totalrenovasjon av fasade for hele bygget ble vinduer på kjøkken og bad malt på utsiden.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Malermester Gregersen

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

usikker

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kopiert fra egenerklæring fra forrige eier: Lagt nytt sinkdekke på takterrasse i forbindelse med utbedring av fall for drenering.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Utført i borettslagets regi firmakontakt var ved Styret

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vinter 2020-2021: Flere oversvømmelser.

03/2021: Ekte norsk hussopp oppdaget i kjeller. Sanert/fikset av Bygg og Malermestertjenesten AS i regi av borettslag.

07/2023: Gipsplater og isolasjonsmasse har falt ned fra himling i et lagerrom i kjeller grunnet fukt.

09/2025: Brist i gipsplater og råtesopp oppdaget i kjeller. Sanert/fikset av Bygg og Malermestertjenesten AS i regi av borettslag.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

08/2021: I forbindelse med kontroll av elektrisk anlegg (Elvia) ble det påvist følgende feil/mangler:
- Sikringsskap: Utstyr/anleggsdel manglet forskriftsmessig merking. Jf. fel § 32. Gjelder kurser til bad og vaskemaskin trukket i samme rør. Utført av Trygg Elektro i 2021. Utbedret av Trygg Elektro.
- Stue: Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. Gjelder stikkontakt ved siden av peis. Utbedret av Elekta As.
- Soverom: Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. Gjelder samtlige stikkontakter på vegg. Utbedret av Elekta As.
- TV stue: Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. Gjelder samtlige stikkontakter på vegg. Utbedret av Elekta As.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med totalrenovering av bad i 2021 ble det montert et nytt sikringsskap til all strøm på bad og alt av elektrisk til bad ble lagt på nytt.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Trygg Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utbedring av feil/mangler etter kontroll av elektrisk anlegg (Elvia).

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elekta As

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovering av alle rør i bygget. Water guard installert i skap under vask på kjøkken.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sans Bygg AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2015

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny vedovn.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

REINERTSEN AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Kopiert fra egenerklæring fra forrige eier: Ikke inne i leiligheten. Det er normal skjevhet til å være gård fra 1890. Noe setningsskader i bygget.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

05/2023: Møll. Fjernet selv med møllfeller og frysing av alle tekstiler. Ikke hatt møll siden.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

06/2021: Rotter i kjeller i Håkons gate (det andre bygget i borettslaget). Fjernet av Anticimex og feller satt opp i bakgård og kjeller i begge bygg.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

03/2021: Ekte norsk hussopp oppdaget i kjeller. Sanert/fikset av Bygg og Malermestertjenesten AS i regi av borettslag.

09/2025: Brist i gipsplater og råtesopp oppdaget i kjeller. Sanert/fikset av Bygg og Malermestertjenesten AS i regi av borettslag.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Oslo Kommune har lagt frem et forslag om å bygge omsorgsbolig i Håkons gate 14-16 (nåværende parkeringsplass bak gjerdet i bakgården), men dette er ikke vedtatt.

Det har vært snakk om maling av oppganger på borettslagets regning ved egeninnsats fra beboere - har ikke vært snakk om økning av fellesutgifter.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Kopiert fra egenerklæring fra forrige eier: 2015: Lagt nytt gulv på kjøkken, stue og 2 soverom. Sparklet og malt overflater.

2021: Fjernet vaskemaskin fra kjøkken (satt inn ny på bad etter rehabilitering av bad) og erstattet med benkeskapstamme med skapdør og montert sokkelfront.

2021: Sparklet og malt vegger og tak i gang samt montert ny garderobeløsning.

2021: Fibernett har blitt installert på vegne av borettslaget. Fibber.

Sprekk i ytterste lag på et vindu mellom soverom og takterasse.

Løs skuff til avfallspann i skap under vask på kjøkken.

Koaxialkabel og TP-kabel mellom soversom og soverom er ikke festet til vegg og fungerer ikke (har ikke vært i bruk siden overgang til fiber). Kan fjernes.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 74753790

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Flatby, Simen	**2026-02-15**	**Hatteland, Ingrid Marie Lunder**	**2026-02-15**

Identification

bankID Flatby, Simen

Identification

bankID Hatteland, Ingrid Marie Lunder

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Flatby, Simen	15/02-2026 15:20:55	BANKID
Hatteland, Ingrid Marie Lunder	15/02-2026 15:22:44	BANKID

Åkebergveien 36A

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 264 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Kjølberggata Linje 20	3 min 0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	12 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.5 km

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	10 min 0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	8 min 0.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Hersleb videregående skole	15 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	19 min 1.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100

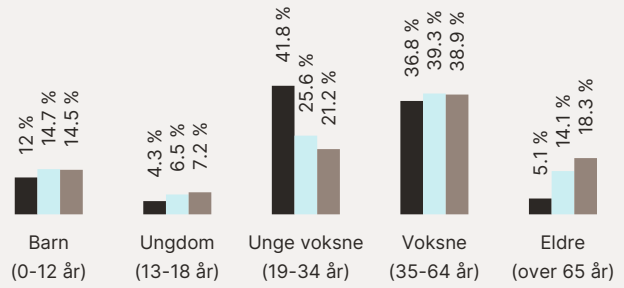
Naboskapet

Høflige 62/100

Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (3... 42 barn	4 min 0.3 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	4 min 0.3 km
Munkenga barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min 0.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Jordal	5 min
Coop Extra Borggata Post i butikk, PostNord	4 min 0.4 km

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 2026

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Gående
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

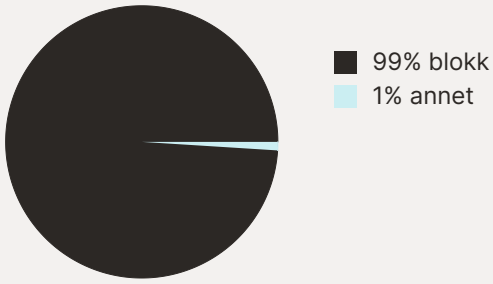
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

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

Boligmasse



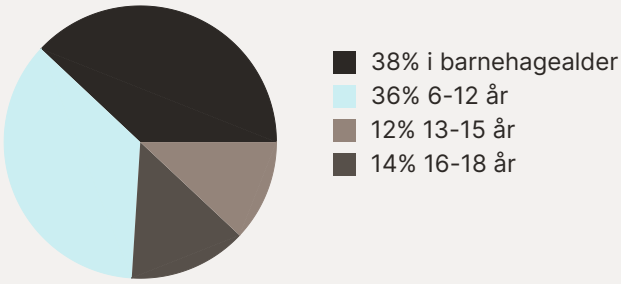
«Et stort mangfold av mennesker, et nabolag i nærheten av store, fine parker og til og med skog! Et absolutt undervurdert område der man fint kan bo med barn!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Tøyen Torg	7 min
Boots apotek Tøyen	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

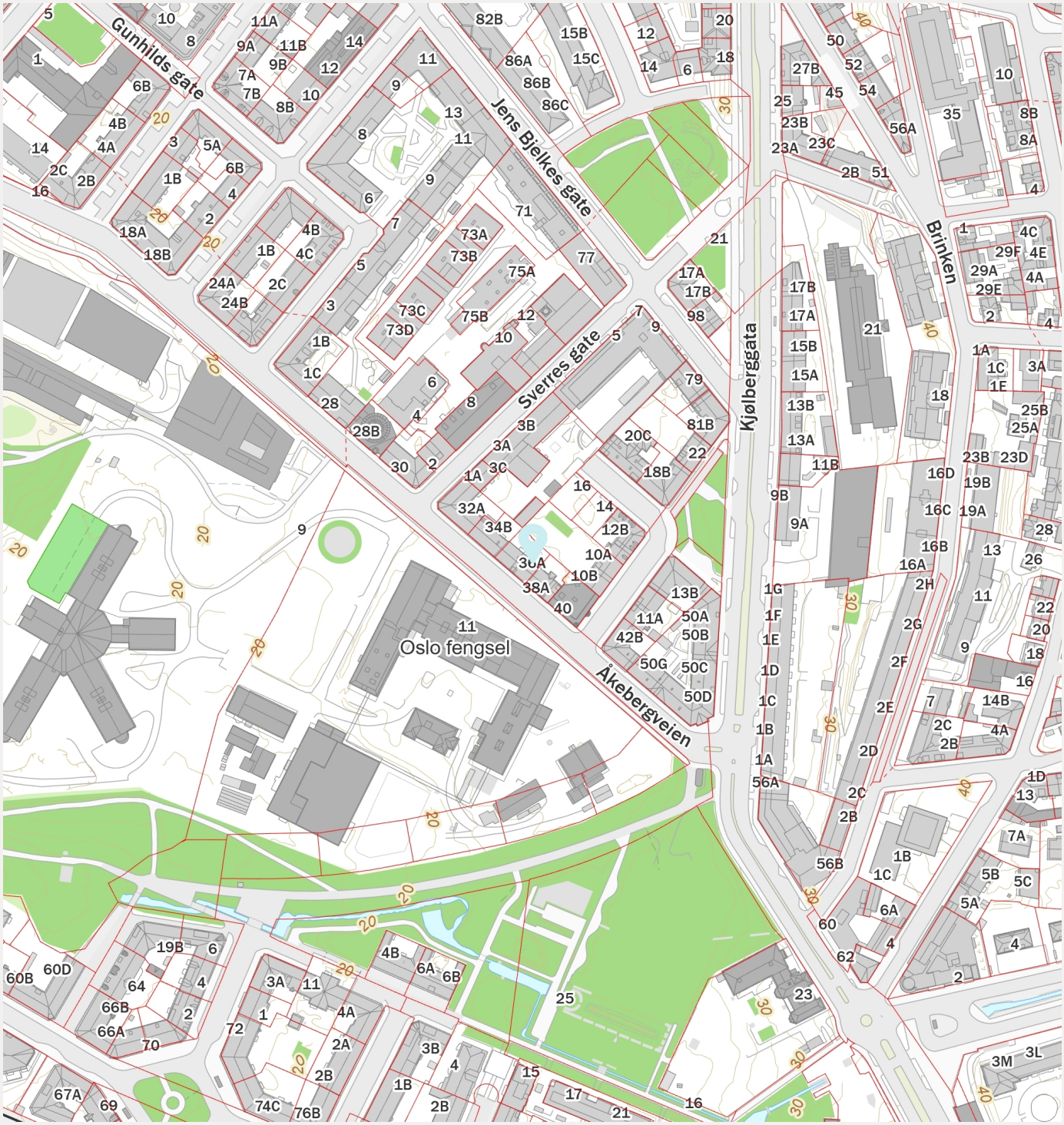


Sivilstand

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

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





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 2026

Schala & Partners Sagene
E-post: ab@schalapartners.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Borettslaget Håkonsgt 10 Åkebergvn 36**

16.02.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 16.02.2026

Boligselskap:	Borettslaget Håkonsgt 10 Åkebergvn 36
Organisasjonsnr:	952 242 865
Gnr./bnr:	231 / 204
Eier(e):	Simen Flatby / Ingrid Marie Lunder Hatteland
Andelsnr:	8
Adresse:	Åkebergveien 36 A, 0650 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/haakonsgt10/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/haakonsgt10/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 0960270
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett (se ytterligere informasjon nedenfor, ref. vedtektene).

· **Tomt:** Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:** Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån:

Bank:	Nordea Bank ASA
Lånenummer:	6030.81.27306
Nominell rente (flyt):	5,44 %
Innfrielsesår:	2050
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr. 01.02.2026:	kr 10 357 905
Andel av saldo:	kr 903 725
IN-ordning:	Ja

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 5.007,– pr. md.
Internett	kr 533,– pr. md.
Kapitalkostnad IN-lån	kr 7.295,– pr. md.
Trappevask	kr 226,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 13.061,– pr. md.

Felleskostnadene inkluderer:
Internett, revisortjenester, offentlige avgifter, trappevask, mindre vedlikehold, samt løpende driftskostnader.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 73 956	kr 1 130 194

Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett:
Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Anmodning om utlysning sendes til meglerkontakt@solibo.no, som bistår med oppslag på vegne av styret.

Anmodning om utlysning må minimum inneholde:
Ved henvendelse før boligen er solgt (forhånds-/parallellutlysning) ber vi om:

Adresse og andelsnr. for boligen
Prisantydning
Visningstidspunkt
Boligens areal
Kontaktinformasjon ansvarlig megler

Ved henvendelse etter boligen er solgt (etterutlysning) ber vi om:

Adresse og andelsnr. for boligen
Salgssum
Avtalt overtagelsesdato
Boligens areal
Kontaktinformasjon ansvarlig megler

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Avklaring forkjøpsrett:	6570,- ink mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

BORETTSLAGET HÅKONSGT 10 ÅKEBERGVN 36

5. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere BORETTSLAGET HÅKONSGT 10 ÅKEBERGVN 36

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: **05.05.2025**
Tidspunkt: **17:00**
Sted: **Bakgården**

KONSTITUERING

- Valg av møteleder
- Valg av protokollfører og protokollvitne
- Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. ÅRSRAPPORT FOR 2024

2. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Oslo 25. april
Styret

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning for perioden:

Styreleder:	Ida Bakke Kristiansen
Styremedlemmer:	Even Mjaaland og Aksel Haavik
Varamedlemmer:	Ole Pedersen og Ellen Krystad

Borettslagets forretningsfører for perioden:
OBOS og Solibo

Borettslagets revisor: BDO

Styrets arbeid i årets som har gått:
Dette året har dreiet seg om to ting – fasadeprosjektet, samt å forenkle og forbedre styrets rutiner.

Vi besluttet i slutten av 2023 at vi skulle skifte forretningsfører fra OBOS til Solibo. Denne overgangen skjedde i juli 2024, og mye arbeid har gått inn i å hjelpe dem å skaffe seg oversikt over økonomi og dokumenter.
Vi besluttet også at, som et ledd i overgangen fra OBOS, det skulle hentes inn tilbud på lån fra andre banker en OBOS-banken.
Etter å ha innhentet tilbud fra DnB, Sparebank1 SMN, Nordea og Handelsbanken, så landet vi på en avtale med Nordea. Renten ble redusert fra 5,79% til 5,69%, og det ble samtidig besluttet at vi skulle refinansiere med en økning i lån for å dekke opp de siste fakturaene på fasadeprosjektet, samt opparbeide en buffer for fremtidige utgifter.

Skiftet ble formelt i midten av mars 2025, og det jobbes nå med å implementere Nordea som bank i Solibos brukerportal, samt sette opp IN-ordningen.

Et annet ledd i å spare kostnader og effektivisere, er at vi har sagt opp en omfattende avtale med Google Workspace, som innebar eget domene og flere epostadresser. Dette syns det nåværende styret var for komplisert og for kostbart i forhold til nytten.

Fasadeprosjektet:
Fasadeprosjektet ble startet høsten 2023, når det var store biter med murpuss som falt fra fasaden i Åkebergveien 36, både fra fronten og i bakgården, samt fra takrennefeste på Håkonsgate 10, i bakgården. Vi undersøkte flere entreprenører, og etter å ha fått til to befaringer (det var ikke flere som var interesserte / hadde kapasitet), så ble det satt opp et stillas på front-fasaden på Åkebergveien, for å sikre fotgjengere mot fallende puss. Prosjektet skulle starte opp når temperaturene tillot det i 2024.

I mai 2024 startet prosjektet med å strippe fasaden for puss, for å deretter legge ny puss og kalkmaling. Tidlig i prosessen viste seg at store deler av fasaden var dekket med sement, ikke murpuss, og det ble derfor svært mye mer omfattende, mer kostbart, og førte til forsinkelser i prosessen.
Styreleder har holdt i denne prosessen hele veien, og etter å ha hatt noen byggmøter i oppstartsfasen (fram til de var ferdige å fjerne all mur/sement-puss), så ble det besluttet at vi ikke behøvde å ha ukentlige byggmøter, men at entreprenør skulle kalle inn til byggmøte når man nådde nye faser i prosjektet.
Styreleder reagerte kun delvis på entreprenørens manglende oppfølging rundt dette – og der det kanskje burde vært formelle byggmøter, ble det heller mail- og sms-korrespondanse rundt fremdriften av prosjektet.
Entreprenøren meldte følgende endringer underveis i prosjektet:
Økning i omfang av fjerning av puss – akseptert ekstrakostnad
Maling av vinduer og verandadører – akseptert ekstrakostnad

Entreprenør ble flere ganger i prosessen gjort oppmerksom på at de måtte orientere styreleder umiddelbart dersom det påløp store umeldte ekstrakostnader. Dette svarte de på underveis, på en måte som lot oss tro at dette ikke var tilfelle. De fakturerte A-konto, slik at det var vanskelig å følge kostnadsbildet på de enkelte prosessene. Det var altså ikke før vi fikk sluttnotatet at det viste seg at det var kostnadsøkninger over hele linja, langt over det som kan anses som «mindre utgifter».

Styret rådførte seg med resten av borrettslaget, hvor enkelte hadde tips og stilte seg til disposisjon for å hjelpe. Men etter en rådgivningstime på telefon med Solibos advokater, ble det besluttet at vi kom til å trenge juridisk hjelp fra noen med erfaring fra lignende saker. Vi ble da koblet sammen med Brækhus Advokater, hvor vi overleverte alt av dokumentasjon, all mailkorrespondanse og alle tips og råd fra borettslagets medlemmer, slik at de kunne foreta en grundig og faglig vurdering av beste måte å forfølge saken.

Det ble gjort en vurdering på at det var rundt 950.000 kroner som i teorien kunne betraktes som «tvistebeløp». Av disse mente Brækhus at vi «rettmessig» kunne ha krav på å få strøket utgifter på ca 400.000. Med fasit i hånden vet vi nå at vi fikk strøket utgifter på drøyt 550.000 kroner – noe vi bør si oss godt fornøyd med, når tingene først ble som de ble.

All korrespondanse mellom advokat og Gregersen, samt alle orienteringsmailer sendt ut av styret vedr. prosjektet vil være tilgjengelig på generalforsamlingen.

Alt i alt var dette en vanskelig og uoversiktlig sak, som har tatt veldig mye av styrets kapasitet. I retrospekt kunne borettslaget valgt å engasjere en profesjonell prosjektleder fra forretningsfører, slik vi gjorde under våtromsprosjektet. Kanskje hadde vi da unngått noen ekstrakostnader underveis, men prosjektledelsen ville også vært en stor utgiftspost.

Styremøter og styrets arbeid:
Det er avholdt 1 formelt styremøte i perioden, hvor det ble besluttet å inngå en bankavtale med Nordea, samt å samle borettslagets lån, og refinansiere opp til 14 millioner.
Ellers har styrets arbeid bestått av å orientere borettslaget om fremdrift i sakene om fasadeprosjekt og bank. Styret har hatt løpende dialog rundt alle saker gjennom året.

I året som kommer så kommer styret til å fortsette å fokusere på struktur og info-flyt, samt strømlinjeforming av prosesser og avtaler.
Vi har også startet en prosess med å formalisere avtalen mellom borettslaget og næringslokalet – noe som ikke foreligger, og som eier av næringslokalet tidligere ikke har vært videre interessert i å få på plass.

Vedlikehold av bygningsmassen:
Åkebergveien 36 har nå naturligvis fått en god oppgradering av fasade og vinduer, som var sårt tiltrengt. Det ble foretatt en fasadeutbedring på Håkonsgate 10 i 2013, i forbindelse med setningsskader som følge av bygging av moskeen, men ingenting ble gjort i Åkebergveien på daværende tidspunkt.
Det er derfor styrets vurdering at vi har gjort en god jobb med å sikre bygningsmassen for årene fremover.
Styrets jobb i året som kommer blir å oppdatere vedlikeholdsplanen, og lage en strategi for arbeidet som må gjøres på bygningene fremover.

Årsregnskap 2024

for

Borettslaget Håkonsgt 10 Åkebergvn 36

Orgnr: 952 242 865

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**124 652**	**71 055**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-4 092 711	198 103
Opptak lån	4 200 000	55 950
Avdrag lån	236 266	200 456
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-128 977**	**53 597**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**-4 325**	**124 652**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	416 360	367 824
Kortsiktig gjeld	420 685	243 173
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**-4 325**	**124 652**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	1 822 284	1 732 609	1 754 000	2 226 384
Annen driftsrelatert inntekt	3	69 905	0	0	126 960
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 892 189**	**1 732 609**	**1 754 000**	**2 353 344**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	5 640	5 640	5 640	5 700
Styrehonorar	5	40 000	40 000	40 000	40 000
Forsikring		128 271	129 243	143 000	144 960
Forretningsførsel	6	71 021	60 035	64 000	39 960
Revisjon		0	9 240	9 000	7 800
Kommunale avgifter		229 235	198 859	231 000	267 120
Eiendomsskatt		411	0	0	480
Energi/fyring		108 125	139 935	130 000	107 160
Kabel-TV/internett		92 592	87 525	100 000	119 880
Vedlikehold	7	4 436 700	207 352	152 000	568 160
Renhold	8	91 760	80 331	0	87 600
Andre driftskostnader	9	92 464	126 151	141 000	73 920
SUM DRIFTSKOSTNADER		**5 296 219**	**1 084 311**	**1 015 640**	**1 462 740**
DRIFTSRESULTAT		**-3 404 030**	**648 298**	**738 360**	**890 604**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		27 310	11 768	0	9 960
Finanskostnader	10	715 991	461 963	527 000	810 657
RESULTAT FINANSPOSTER		**688 681**	**450 195**	**527 000**	**800 697**
Resultat		**-4 092 711**	**198 103**	**211 360**	**89 907**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	-4 092 711	198 103		
SUM DISPONERING		**-4 092 711**	**198 103**		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 204 903	4 204 903
Tomter og andre grunnarealer		647 803	647 803
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 852 706**	**4 852 706**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-11 805	18 782
Forskuddsbetalte kostnader	13	48 211	7 139
Andre kortsiktige fordringer		0	2 508
Bankinnskudd		379 955	339 396
SUM OMLØPSMIDLER		**416 360**	**367 824**
SUM EIENDELER		**5 269 066**	**5 220 531**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		1 700	1 700
Udekket tap	11	-11 126 239	-7 033 528
SUM EGENKAPITAL		**-11 124 539**	**-7 031 828**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	12 864 360	8 900 626
Borettsinnskudd		3 108 560	3 108 560
SUM LANGSIKTIG GJELD		**15 972 920**	**12 009 186**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		370 136	186 997
Påløpt rente		50 549	46 478
Påløpte avdrag		0	9 698
SUM KORTSIKTIG GJELD		**420 685**	**243 173**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 269 066**	**5 220 531**
Pantstillelse	15	**14 000 000**	

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	1 454 448
Kabel-TV/Internett	56 508
Kapitalkostnader	288 276
Trappevask	23 052
Sum innkrevde felleskostnader	**1 822 284**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Refusjoner	63 474
Annen driftsrelatert inntekt	6 431
Sum annen driftsrelatert inntekt	**69 905**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 5 640.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 40 000.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.07.2024 - 31.12.2024	40 000
Forretningsførsel fra OBOS 01.01.2024 - 30.06.2024	31 021
Sum forretningsførsel	**71 021**

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	2 669 539
Vedlikehold elektro	9 431
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	17 906
Vedlikehold brannsikring	73 283
Dører og porter	3 462
Rehabilitering av fasade, dekkes av kulturminnefondet	10 579
Rehabilitering av fasade	1 652 500
Sum vedlikehold	**4 436 700**

NOTE 8 - RENHOLD

Mattleie	5 444
Renhold	86 316
Sum renhold	**91 760**

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	25 700
Containerleie	6 637
Leie datasystemer	149
Driftsmaterialer	120
Programvare/lisenser	5 986
Nøkler og låser	3 462
Kostnader dugnad	16 626
Konsulenthonorar	1 819
Juridisk bistand	1 625
Annen fremmed tjeneste	13 689
Andre kostnader tillitsvalgte	404
Annen kontorkostnad	8 332
Kontingenter	2 130
Bank- og andre transaksjonskostnader	4 416
Omkostninger inkasso	1 230
Annen kostnad	75
Konstaterte tap på fordringer	64
Sum andre driftskostnader	**92 464**

NOTE 10 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	205 725
Annen rentekostnad (IN-lån)	510 266
Sum finanskostader	**715 991**

NOTE 11 - UDEKKET TAP

Opptjent egenkapital 1.1	-7 031 828
Overført til/fra egenkapital	-4 092 711
Opptjent egenkapital 31.12	**-11 124 539**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

NOTE 12 - BYGNINGER

Bokført verdi 1.1	4 204 903
Sum bygninger	**4 204 903**

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

NOTE 13 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	37 158
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	7 749
Andre forskuddsbetalte kostnader	3 304
Sum forskuddsbetalte kostnader	**48 211**

NOTE 14 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	Obos-banken	Obos-banken
Lånenummer	9820.79.68951	9820.79.90787
Lånetype	Annuitet	Annuitetslån
Opptaksår	2021	2003
Løpetid	26 år 6 Mnd	30 år
Innfrielseår	2051	2033
Rentesats (nominell)	5,79 %	5,95 %
Opprinnelig lånebeløp	**8 070 547**	**1 336 306**
Lånesaldo 01.01	7 695 712	1 149 198
Opptak i periode		
Avdrag i periode	114 285	16 501
Lånesaldo 31.12	**7 581 427**	**1 132 697**

Bank	Obos-banken	Obos-banken
Lånenummer	9820.81.42585	9820.83.26813
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2023	2024
Løpetid	30 år	29 år 2 Mnd
Innfrielseår	2053	2054
Rentesats (nominell)	5,95 %	5,79 %
Opprinnelig lånebeløp	**55 950**	4 200 000
Lånesaldo 01.01	55 716	0
Opptak i periode		4 200 000
Avdrag i periode	55 716	49 764
Lånesaldo 31.12	**0**	**4 150 236**

NOTE 15 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 108 560
Pantelån	8 714 124
Totalt	**11 822 684**

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

Bygninger	4 204 903
Tomter	647 803
Sum bygninger	**4 852 706**

FULLMAKTSSKJEMA GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025
BORETTSLAGET HÅKONSGT 10 ÅKEBERGVN 36

Bakgården 5. mai 2025 kl 1700

Konstituering:

- Som møteleder ble Erling Wrangell fra forretningsfører valgt.
- Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt. Til å underskrive protokollen sammen med møteleder ble Ellen Krystad valgt

- 11 andeler var representert, ingen fullmakter
-Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

1. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap for 2024

Regnskapet som viser et underskudd på kr 4.092.711,- ble fastsatt som regnskap for 2024. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

3. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar ble fastsatt til kr. 40.000- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

4. Valg av styremedlemmer

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Ida Bakke Kristiansen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Martin Østreng	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem	Even Mjaaland	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem	Linette Stormoen	Valgt for 1 år i 2025
Varamedlem	Ellen Krystad	Valgt for 1 år i 2025

Styrets leder var ikke på valg.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest opp og godkjent, denne signeres elektronisk. Møtet ble avsluttet kl 17.35.

Oslo 5.mai.2025

Møteleder:

Erling Wrangell

Protokollvitne:

Ellen Krystad

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

06-05-2025 11:26:47 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Erling Wrangell
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1574558

Erling Wrangell
erling@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

ELLEN KRYSTAD Norge

Signert med Norsk BankID

06-05-2025 17:41:38 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Ellen Therese Skaugen Krystad
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5990-4-3481592

Ellen Krystad
ellentsk@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 81.0.170.227

7273

HUSORDENSREGLER
FOR
BRL. HÅKONSGATE 10 / ÅKEBERGVEIEN 36

Brl Håkonsgate 10 / Åkebergveien 36 er et andelslag hvor andelseierne i felleskap eier borettslagets bygninger.

Andelseierne er felles ansvarlig for at eiendommen og bygningene til enhver tid holder god stand og at borettslaget framstår som en positiv faktor i nærmiljøet. Det forventes at den enkelte andelshaver bidrar på en aktiv måte, slik at alle opplever ro, orden og trygghet i sitt boforhold.

For å sikre dette ble følgende husordensregler vedtatt på Generalforsamling 4.5.2011

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensreglene er å anse som brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av denne. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro og orden

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det skal være alminnelig ro i tidsrommet 22:00 – 08:00 mandag – fredag og mellom klokken 24:00 og 10:00 på lørdag og søndag, samt på helligdager.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd, senest 48 timer før arrangementet.

§ 3 Bruk av uteområdene

Alt fellesareal står til beboernes benyttelse. Disse fellesarealene må ikke benyttes på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere. Alle rydder etter seg.

Vis aktsomhet ved bruk av lekeplassen. Borettslagets lekeplasser skal kun benyttes av borettslagets egne barn og barn til besøkende. Uvedkommende kan bortvises fra lekeplassene.

Fotballsparking er ikke tillatt på borettslagets område.

§ 2 er gjeldende.

§ 4 Balkong

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og private uteplasser så sant det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper og lignende fra balkong eller vindu.

Renhold av balkong må skje på en måte som ikke skaper ulemper for naboene under.

§ 2 er gjeldende.

§ 5 Grilling

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene, dette gjelder både ved grilling på balkonger og fellesarealer. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger og private uteplasser.

§ 6 Blomsterkasser

Blomsterkasser skal festes på slik måte at det unngås å falle ned og skade personer som oppholder seg på de private og felles uteområdene. Vanning av blomster må skje på en måte som ikke er til sjenanse for underliggende leiligheter.

§ 7 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Hunder skal ikke luftes i bakgården/gårdsplassen, og den skal alltid være i bånd.

§ 8 Antenner

Det er ikke tillat med parabol eller andre antenner.

§ 9 Søppel

Borettslaget har beholdere for husholdningsavfall og beholdere for papir/papp. Husholdningsavfall skal pakkes godt inn før det legges i avfallsbeholderen. Større pappesker må deles opp/presses flate før de legges i beholderen.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelbeholderne.

Glass - og metallemballasje må andelseierne deponere i de kommunale returpunktene.

Spesialavfall må andelseierne selv levere til godkjent miljøstasjon.

Annet avfall, f. eks møbler, elektrisk/elektronisk utstyr, må andelseier selv sørge for å transportere bort. Slikt avfall kan leveres gratis på renholdsverkets anlegg på Brobekk og Grønmo.

§ 10 Fellesarealer

Renhold av fellesarealer utføres av et innleid renholdsfirma. Utover dette er den enkelte beboer ansvarlig for å rydde/vaske etter seg. Dette gjelder spesielt ved flytting, oppussing etc.

Trapperommene er rømningsveier og i tilfelle brann og/eller syke-båretransport skal derfor til enhver tid holdes fri for gjenstander.

Sykler plasseres enten i utendørs sykkelstativ eller i andelseierens kjellerbod. Ski og annet sportsutstyr må enten oppbevares inne i leilighetene eller i andelseiers kjellerbod.

Fellesareal i kjeller og trapperom må ikke benyttes til lagring av andelseiernes eiendeler, hensetting av søppel etc. Ulovlig hensatte gjenstander vil bli fjernet for andelseiers risiko og regning.

Entrèdørene bør ha navneskilt. Skilt til postkasser og ringeklokker blir bestilt gjennom styret.

Inngangsdører, kjellerdører, loftsdører og porter skal alltid holdes låst. Det skal ikke åpnes for ukjente personer via dørtelefon.

Røyking og bruk av åpen ild i kjeller, oppganger og på loftet er ikke tillatt av ensyn til brannfare, Tenn ikke mer lys enn nødvendig og slå av lys i fellesrom etter bruk.

Boder (loft og kjeller) skal merkes med leilighetsnummer, og skal holdes ryddige og rene.

§ 11 Indre orden

Rom med vannledninger og avløpsrør skal holdes oppvarmet i den kalde årstiden.

Installasjon av ventilasjonsluker for kjøkkenvifte er ikke tillatt.

Matos eller annen lukt/os skal unngås om det er til sjenanse for naboen.

§ 12 Dugnad

Dugnad avholdes hver vår og høst. Dugnad er en felles ryddedag for borettslagets andelseiere på borettslaget fellesområder, og er et viktig bidrag til borettslagets økonomi. Om leilighet er leid ut, er andelseier fortsatt ansvarlig for å delta på dugnadene.

Om man er forhindret fra å delta kan man enten gjøre arbeidsoppgaver satt opp av dugnadskomitèen eller betale tilsvarende det hadde kostet for å sette jobben ut på anbud.

Rydding av egen leilighet, egne boder eller andre personlige ting er ikke en del av dugnaden.

Om man har mye personlig som skal kastes på dugnadsdagen, kan det påregnes et gebyr for containerleie. Alt spesialavfall fra personlig bod eller leilighet skal man selv ta med til spesialavfall og ikke kastes i dugnadscontainer.

Arbeidene som utføres på dugnadsdagene gjøres etter anvisning fra dugnadskomitèen (varamedlemmer i Styret). Denne listen settes opp etter innhenting av forslag fra alle andelseierne og/eller fra komitèen.

§ 11 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag om endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Oslo, 26.mars 2011

Styret Brl Håkonsgate 10 / Åkebergveien 36

VEDTEKTER

for

BORETTSLAGET HÅKONSGATE 10/ÅKEBERGVEIEN 36

Vedtatt på ordinær generalforsamling 21.04.2009.

Endret på ordinær generalforsamling 06.05.2014

§ 1 Innledende bestemmelser

§ 1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Håkonsgate 10/ Åkebergveien 36.

Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.
Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom,

§ 1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

§ 1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker,

§ 2 Andeler, andelseiere og eierskifte

§ 2.1 Andeler

Borettslaget består av 17 andeler, pålydende kr. 100,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig.
Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor der, og man må følge reglene for overlating av bruk, se § 3 i vedtektene.

§ 2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for a være gitt.
Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk for godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen,

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort. For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

§ 2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpstetten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer).
Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skillsmisse, eller når husstandsmedlem tar over andelen etter reglene husstandsfellesskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller

- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varslet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, for melding om at andelen skal skifte eier.

Styret skal skriftlig sørge for at andelseierne varsles skriftlig om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret fastsetter frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem virkedager.

Laget skal så skriftlig fremsette krav om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaver har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en

finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget kan kreve et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret for å to imot et forhandsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 Ill 4-21.

§ 3 Bruk av andelen

§ 3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesareale på vanlig måte.
Bruken av fellesarealer skal følge lagets ordensregler.

§ 3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til a være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, 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 som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven §-3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at

søknaden er kommet frem til laget, er bruken å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

§ 4 Bruksrett og vedlikehold

§ 4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god mate, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade for de andre andelseierne.

Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

§ 4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon eller utskifting av slikt som ror, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle være utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

§ 4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftinger for dem styret utpeker. Ettersyn og utforinger skal gjennomfores slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

§ 4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret for byggemelding kan sendes.

§ 5 Felleskostnader

§ 5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.
Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring i a kontobeløpet kan tidligst tre kraft etter en måneds varsel.

§ 5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser (dog ikke foran heftelser som har fått rettsvern for den dato borettslagsloven trådte i kraft) for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle være betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

§ 6 Mislighold

§ 6.1 Salgspålegg

Dersom andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se § 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se forøvrig borettslagsloven § 5-22.

§ 6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremmes sammen med salgspålegg, se § 6.1 i vedtektene og borettslagsloven § 5-23.

§ 7 Generalforsamling

§ 7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndigheten i borettslaget utoves gjennom generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal 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.

§ 7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale- og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

§ **7.3 Fullmektiger og rådgivere**

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å to med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

§ 7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamlingen om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

§ 7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhand varsle andelseierne om dato for generalforsamling, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen,

Blir generalforsamlingen som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingsretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisorberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

§ 7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt I innkallingen

§ 7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver å være en andelseier.

Med de unntak som følger borettslagsloven eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

§ 7.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre medlemmer, styreleder samt to styremedlemmer. I tillegg velges to varamedlemmer. Styre- og varamedlemmene trenger ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer og varamedlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets medlemmer og varamedlemmer kan ta gjenvalg. Styreleder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år av gangen. Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

§ 7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelte, er lagt til andre organer. Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og minst to stemmer for vedtaket.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamling, kan også tas av

styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning tiltak som ellers 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.

§ 7.10 Prokura
To av styremedlemmene i felleskap tegner borettslagets navn. Styret kan meddele prokura.

§ 7.11 Forretningsfører

Borettslaget skal ha forretningsfører.
Styret inngår avtale om slik forretningsførsel.

§ 7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i**.**

§ 7.13 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

§ 8 Diverse

§ 8.1 Revisjon

Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

§ 8.2 Distribusjon og endring av vedtekter

Disse vedtekter skal utleveres til alle andelseiere. Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

§ 8.3 Vedtektenes gyldighet

Ved forhold som ikke følger av disse vedtekter, gjelder lov om borettslag av 6. juni 2003 nr, 39.

Nærværende vedtekter er vedtatt på den ordinære generalforsamlingen 21.04.2009 og trer i kraft straks. Fra samme tid oppheves vedtektene av 29.06.1983, senest revidert 14.09.1995.

I. D. J.-No. 68.89
2 Bilag.

813/89

866-922-1156/89 89

1236/89

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af et Vaaningshus og et Udhus

for Matr.-No. 56 elvebergveien

Indleveret 15de Mai 1889 Attesteret 27de Mai 89

Brandfarlige Egenskaber

183/89

Christiania 191/89 Sundhedskommissionen

700-89

Udkast til Leverdr

Christiania 20/5 89

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14, 15 paalagte Bestemmelser

22.5.89
25.5.89

Christiania 21 Mai 1889
p/Bull

Fortegnet Komme langs Facaden af Nr. 36 Aska, hvorpaa tre at legge mindst 10 cm høiere end Gadens nuværende Niveau.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paalagte Rendsh, som maa gaa af Tag til Kloaken af mindst 1 cm Maa 10 cm. Anlægningen maa udføres efter Rissel paa Tegningen. Hovedafløbsrenderne (af glaserede Lerrør) maa, hvor de gaar gjennem Gulvene, lægges i Cement. Dørpostenes Forbindelse med Havestuen maa forsynes med Vandlaas. Stuerne, saavel for Vand som Kloak, maa ovnes i Cement, saavel Bund som Vægge. Kjøkkenet maa overalt lægges mindst 1/2 cm høiere end Kjælderrummets Overkant. Afløb fra Ringe forbydes.

Christiania Stadsingeniørkontor den 25 Mai 1889

O. A. Smith

Chr. Pihl

Anmeldelse
Tegning

Gb 474
1929

DYGNINGSSEKSJONEN
B.J. No. 1929
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. for vannklosetter

på matr.-nr. 76 Akersbergveien

Innlevert 5 april 1929 Attestert

Anmelder Arb. helseråd v vann- v klos. kvesen

Oslo den 6te april 1929

A. Helland

Ekm.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.
De gjeldende regler for innredning av W.C. rum må befølges når sindtas kradet om direkte lys. W.C. rummene på loftet må sikres mot frost.

Oslo Helseråd den 10. april 1929.

S. Djuve

Sigurd Bay.

Til vann- v kloakkv.

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JNr. 001025 11. APR. 1929
RØRLEGGERAVD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Henrik Ibsens gate 19 Tlf. 60 80 (60 30 40)

Ferdigattest
for mindre arbeider

Innred. leil. på loft, sammenbl. leil. samt innr. bad og w.c.

Arbeidssted	Matrikkelnr.	Gnr.
Åkebergveien 36		81/62

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S,
Fredensborgveien 11,

0310 1

Arbeidsgruppeleder

Siv.ing. Helge Sohjærve,
Klingenberggt. 5,

0310 1

PMØ/HP

Dato
19. oktober 1983

Det meddeles at man ved inte benyttelse av overnevnte arbeid ikke lyer noe krav mot kommunen med hensyn til de bygningsmessige forhold

For byggingssjefen

Byggingsrådgiver

O. Pjellanger

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold ved utførelsen av tiltaket og gjelder ikke for installasjoner av ventilasjonsanlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet

Utg. 7/74 XXXX/200

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Midt-Telemark Brannservice AS
Postboks 184
3833 BØ I TELEMARK

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201403422-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Dato: 07.08.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅKEBERGVEIEN 36	Eiendom:	231/14/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Håkonsgt 10 Åkebergvn 36	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Midt-Telemark Brannservice AS	Adresse:	Postboks 184, 3833 BØ I TELEMARK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ÅKEBERGVEIEN 36

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 02.08.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.08.2014 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Alexander Hexeberg Dahl - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

Kopi til:

Borettslaget Håkonsgt 10 Åkebergvn 36, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO,
hakonja@hotmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SANS BYGG AS
Bygg 9A Brobekkveien 80
0582 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.09.2021
	202106135 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	ÅKEBERGVEIEN 36 A-B	Eiendom:	231/14
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET HÅKONSGT 10 ÅKEBERGVN 36	Søker:	SANS BYGG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Åkebergveien 36 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av rør og modernisering av bad, mottatt 02.09.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202106135			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Kart - Oversikt	Vedlegg D-1		1/6

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

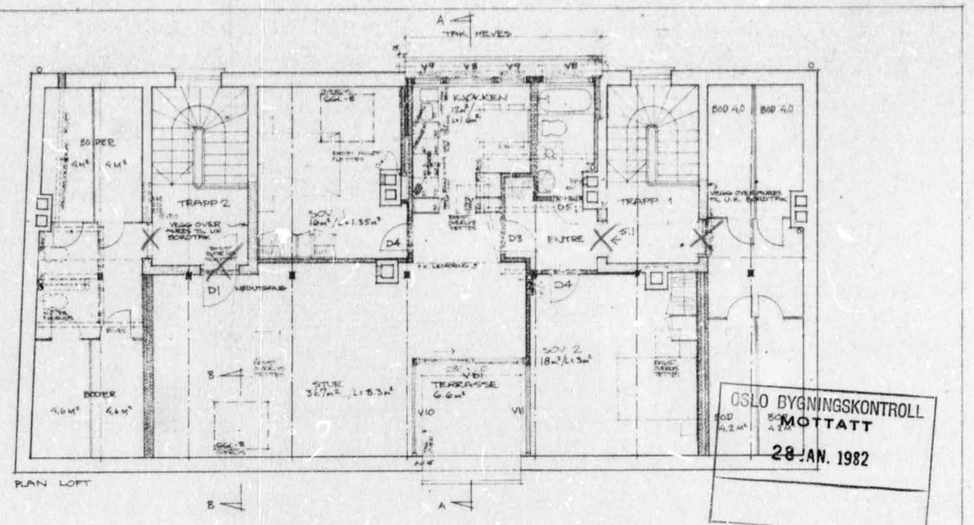
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

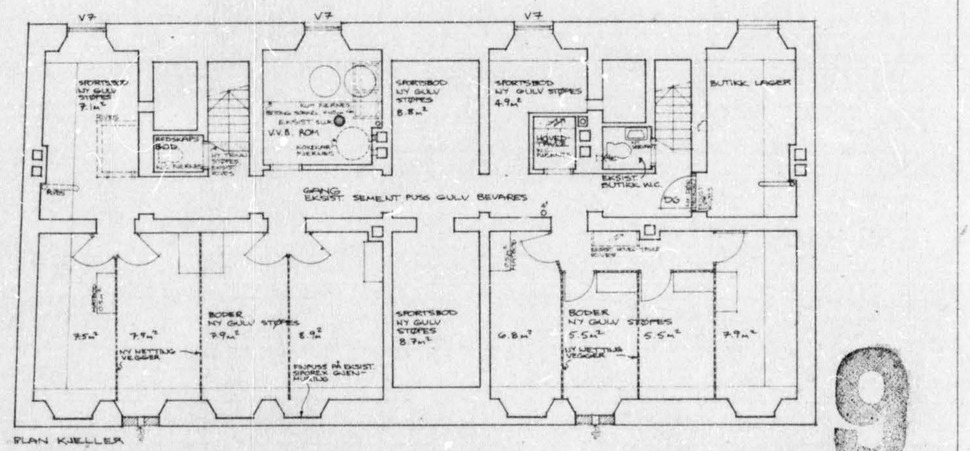
John Philip Santillan - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BORETTSLAGET HÅKONSGT 10 ÅKEBERGVN 36, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668, St. Olavs plass, 0129 OSLO



PLAN LOFT

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28. JAN. 1982



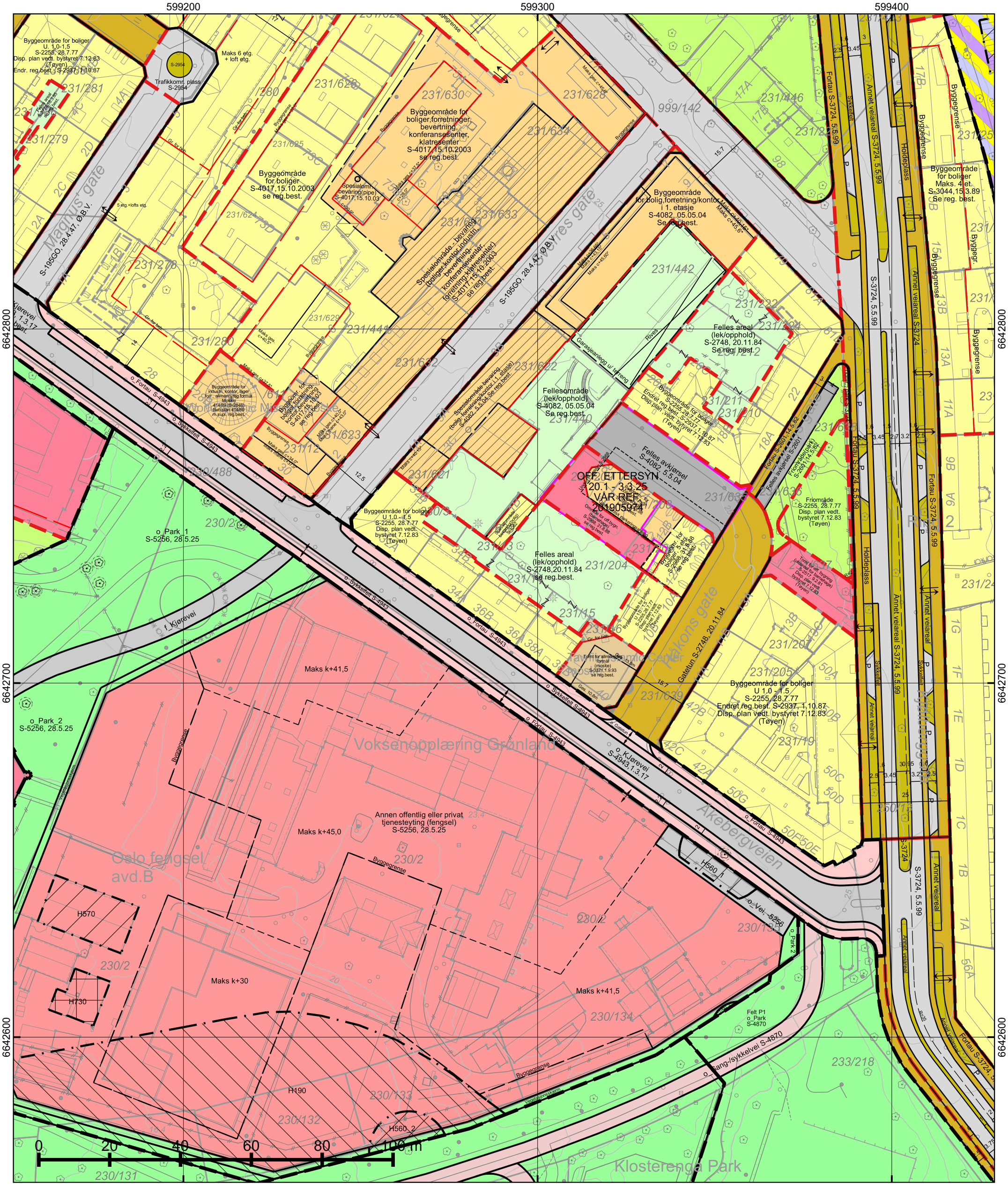
PLAN KJELLER

9

OMTEGNET 14.7.81

OSLO BYFORNYELSE A/S - ÅKEBERGVEIEN 36	3
PLAN KJELLER OG LOFTSETASJE	MÅL: 1:100
	DATO: 5.01.81

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.02.2026
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: 153203/ 86526879
Adresse: Åkebergveien 36
Gnr/Bnr: 231/14
Deres ref.:
Kommentar:

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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 148 - Bolig/offentlig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- 1802 - Bolig/forretning/kontor
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 3060 - Vegetasjonsskjerm

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

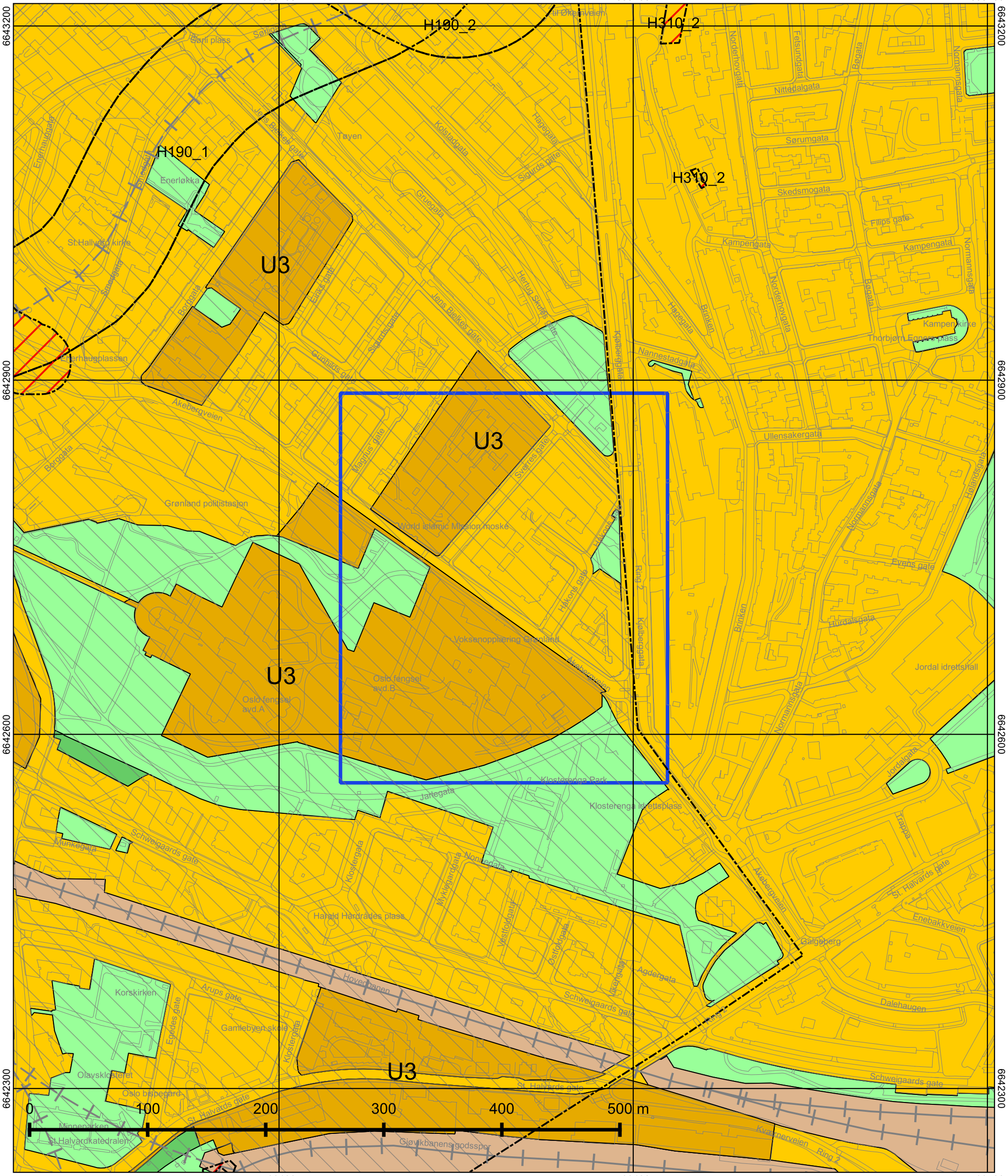
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153203/86526879
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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
ÅKEBERGVEIEN 36A

Dato: 16.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526879
8995165

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 14

Vi viser til bestilling av 20260215 for ÅKEBERGVEIEN 36A.

GNR. 231 BNR. 14

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.05.1889.

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

376 m²

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

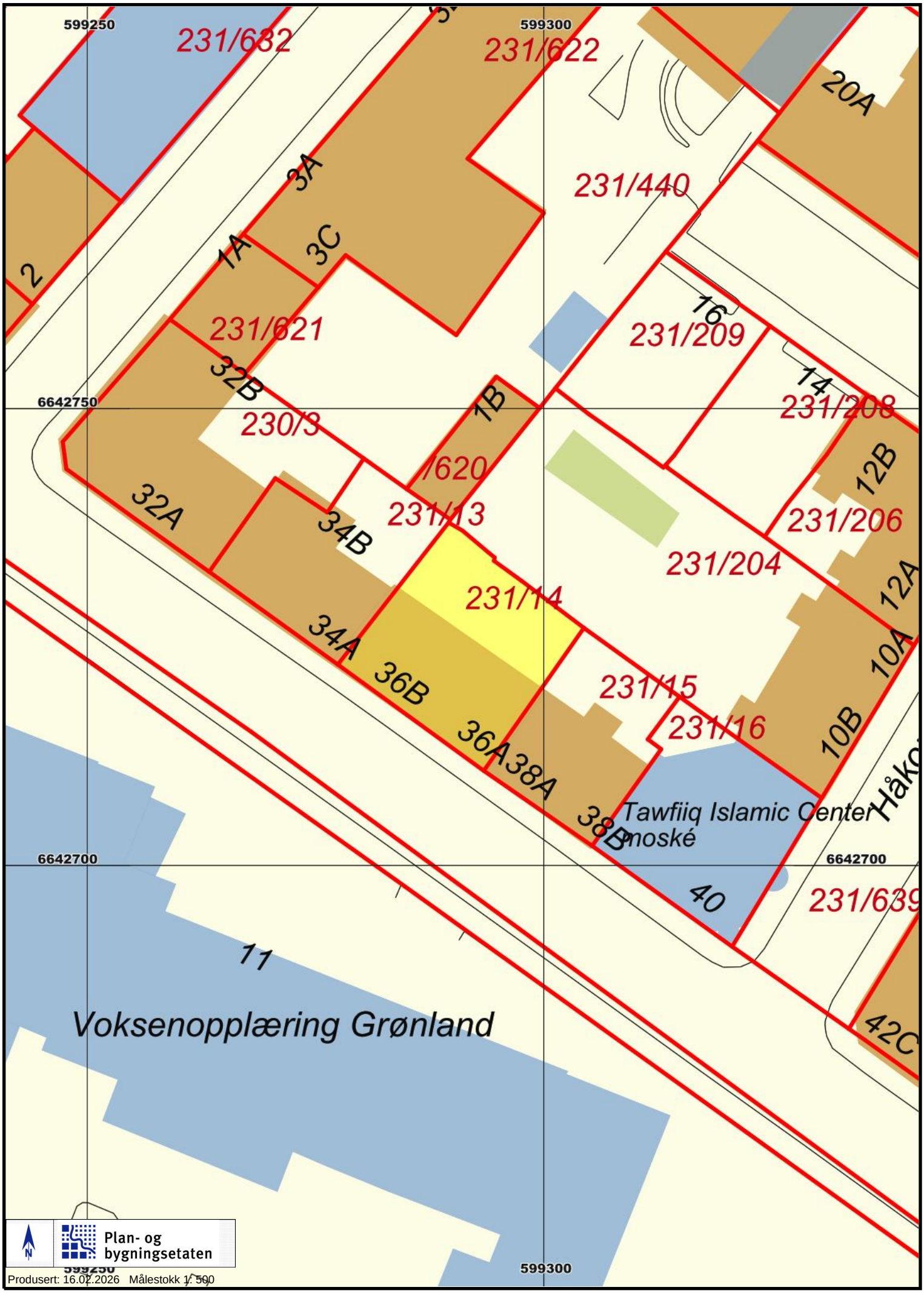
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


599250
599300
231/632
231/622
20A
231/440
3A
3C
1A
2
231/621
16
231/209
32B
230/3
1B
14
231/208
6642750
/620
12B
32A
34B
231/13
231/206
231/204
231/14
12A
34A
36B
36A
38A
231/15
231/16
10A
10B
38B
Tawfiiq Islamic Center
moské
Håko
6642700
6642700
40
231/639
11
Voksenopplæring Grønland
42C
599250
599300
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 16.02.2026 Målestokk 1: 500



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.