

aktiv.





Daglig Leder/ Eiendomsmegler/ Partner

Martin Ommundsen

Mobil 906 42 614

E-post martin.ommundsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 10 537,-
Omkostn.: Kr 9 232,-
Total ink omk.: Kr 6 919 769,-
Felleskostn.: Kr 2 795,-
Selger: Jørgen Simensen
Almankaas
Synne Apold Korsbrekke

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 60/62 kvm
Tomtstr.: 3203 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 1231
Andelsnr.: 9
Oppdragsnr.: 1007240211

Innbydende og pen 2/ 3-roms m/balkong - Fantastisk utsikt - P-plass

Ønsker du å flytte inn i et pent og velholdt hjem? Har du lyst til å bli en del av et hyggelig nabolag? Da er kanskje dette ditt neste hjem! Vi har gleden av å ønske deg velkommen til Akebakkeskogen 4 B!

Dette er den perfekte beliggenheten for den som ønsker umiddelbar nærhet til skiløyper, ballplass, lekeplasser, felles frukthage m.m. Det er ikke biltrafikk inne på området, så barna kan oppholde seg ute i trafiksikre omgivelser. Her bor du ved markagrensen som gir gode muligheter for en variert og aktiv fritid.

Kort om boligen:

- Innbydende og pen 2/3-roms i 2. etasje
- Gjennomgående planløsning
- Entré m/skyvedørsgarderobe
- Åpen stue-/ kjøkkenløsning
- Lekkert kjøkken
- Enstavs parkett
- Soverom m/ garderobeskap
- Stort flislagt bad
- Balkong
- Fantastisk utsikt
- P-plass



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Energiattest	72
Nabolagsprofil	78
Formuesverdi	81
Reguleringskart	82
Meglerinfo	88
Husordensregler	91
Vedtekter	96
Protokoll	106
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 62 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 m² Ekstern bod

2. etasje

BRA-i: 60 m² Bad, entré, stue/kjøkken, to soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3203 m²

Tomtebeskrivelse

Meget pent opparbeidet fellestomt, rikt beplantet med trær, prydbusker samt asfalterte internveier mellom husene. I umiddelbar nærhet ligger ballplass samt felles frukthage til glede for beboerne. Det er også flere lekeplasser på borettslagets tomt, bl.a. med sandkasse rett utenfor boligen. Borettslaget har engasjert gartnerfirma, for å ivareta planene for uteområdet fremover.

Beliggenhet

Grefsenkollen og er spesielt kjent for sin barnevennlighet med lekeplasser, fotballbane/skøytebane/akebakke samt sitt bilfrie miljø. Marka ligger i umiddelbar nærhet med

flotte turstier og skiløyper i Lillomarka, Nordmarka og innover i Maridalen. Det er kort vei til populære Grefsenkleiva/Trollvannskleiva alpinanlegg, samt populære badeplasser på Frysja og Trollvann. Turvei til Grefsenkollen restaurant som kan by på utsøkt mat og god atmosfære med panoramautsikt over Oslo.

Populære skoler og barnehager i nærområdet. Akebakkeskogen sogner til Disen barneskole og nye Morellbakken ungdomsskole.

Gangavstand til Storo senteret og Nydalen med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, sykkelavstand til urbane Torshov og Grünerløkka. God offentlig kommunikasjon med buss (nr 22, 25 og 56), trikk (nr 11 og 12) og T-bane fra Storo.

Boligen er ideell for deg som ser etter en innflytningsklar rekkehusleilighet med perfekt beliggenhet. Her bor du sentralt, samtidig som du bor hyggelig og landlig med marka i umiddelbar nærhet. Huset ligger meget solrikt til, og byr på perfekte oppvekstvilkår for de små!

Adkomst

Ta av fra Kjelsåsveien inn Grefsenkollveien. Deretter inn Akebakkeskogen. Det vil bli skiltet med Aktiv skilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Grefsenlyst FUS barnehage, Grefsenlyst 14 Fus barnehage og Grefsen Terrasse naturbarnehage.

Skolekrets

Eiendommen sokner til Disen skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Grefsenkollveien med linje 25 ca 400 m

Trikk: Doktor Smiths vei med linje 11 og 12 ca 900 m

T-bane: Storo med linje 4 og 5 ca 1,9 km

Bygningssakkyndig

Håkon Graff

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon. Takrenner og nedløp i metall ført i drenerør. Trapp i trekonstruksjon, med trinn i metall.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tidligere eiere har byttet toalett, innredning, vask og dusj.

Arbeid utført av: Rørlegger og boligkonsulenten

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet rør og avløp under vask på kjøkken. Ny hovedstoppekran og varmtvannsbreder, samt waterguard. Alt i 2019. Kontroll i regi av borettslag i 2021.

Arbeid utført av: Rørlegger og Boligkonsulenten, Michal Kwiatkowski.

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

Ja

Beskrivelse: Mindre lekkasje fra ventilasjonsrør på taket ved ett tilfelle rundt 2022.

Borettslaget engasjerte en blikkenslager som utbedret feilen.

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

Ja

Beskrivelse: Ved noen tilfeller skaper ventilator på loft undertrykk i leiligheten. Da kan det hende man må åpne dør/vindu i opptenningsfasen ved bruk av peisovn.

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

Ja

Beskrivelse: En mus på loftet i 2021. Tomme feller siden dette.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet til automatsikringer, opplegg for spotter, tilførsel til bod og ny AMS måler i 2017. Lagt opp ny kurs til komfyr/platetopp, nye stikkontakter og lys på kjøkken, samt stikkontakter i stue, balkong og i bod. 2019 og 2021. Ny vifte til ventilator i regi av borettslaget rundt 2021. Det foreligger bare samsvarserklæring på deler av arbeidet, men alt er utført av faglærte.

Arbeid utført av: Cabesa Elektro AS, Kjelsås Elektro AS, Eltel Networks AS

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.

eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Kontroll av elektrisk anlegg utført av Hafslund Nett i 2017.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Fastmontert ladeboks på felles parkering, der vi disponerer plass. Laderen kan selges med leiligheten om ønskelig.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tetting av ventilasjonsrør på tak på oppdrag fra borettslaget.

Arbeid utført av: Ukjent, engasjert av borettslaget

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

Ja

Beskrivelse: Utvendig bod er bygget inn i leiligheten. Trapp og inngangsdør flyttet.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Utbygging er godkjent av borettslagets styre og Plan og byggingsetaten i Oslo kommune (PBE)

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

Ja

Beskrivelse: Enkelttilfeller av mus på loft.

Innhold

Ønsker du å flytte inn i et pent og velholdt hjem? Har du lyst til å bli en del av et hyggelig nabolag, beliggende i umiddelbar nærhet til marka og med kort vei til byliv? Da er kanskje dette ditt neste hjem!

Vi har gleden av å ønske deg velkommen til Akebakkeskogen 4 B!

Bak inngangsdøren i 2. etasje finner du denne flotte 2/3-roms boligen.

Leiligheten kan by på en godt utnyttet planløsning, gode lysforhold og god oppbevaringsplass.

Planløsningen består av entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, et soverom og flislagt bad. Boligen har også et disponibelt rom som i dag benyttes som barnerom.

Store vindusflater bidrar til rikelig med lysinnslipp og fargevalgene gjør det enkelt å innrede med de møblene du ønsker.

Dette er den perfekte beliggenheten for den som ønsker umiddelbar nærhet til marka, skiløyper, ballplass, lekeplasser, felles frukthage m.m. Det er ikke biltrafikk inne på området, så barna kan oppholde seg ute i trafikksikre omgivelser. Her bor du ved markagrensen som gir gode muligheter for en variert og aktiv fritid. I Grefsenåsen finner du et flott nettverk av stier med mange fine utsiktsplasser. Her kan du sykle, løpe, klatre, ake, eller stå på ski i Grefsenkleiva alpinanlegg. Om sommeren er det kort vei til badeplass ved Trollvann.

Akebakkeskogen er et trygt og rolig boligområde, hvor man kan nyte roen med sentrum lett tilgjengelig. Beboerne som ønsker dette får tildelt oppstillingsplass til bil klargjort for lader, hvor det også er mulig å søke om garasje plass. Det arrangeres også jule- og sommerfest til glede for store og små beboere, noe som også bidrar til et godt bomiljø.

Vi stilte selgerne noen spørsmål som vi tar med i prospektet:

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

Panoramautsikten over hele byen blir et savn. Vi har lagt inn stor innsats i oppussing og blitt veldig glad i denne leiligheten. Vi har også satt pris på stor lagringsplass på eget loft og utebod, i tillegg til kort vei til parkeringsplass med elbil-lader. Naboene i gata er utrolig hyggelige og miljøet er veldig bra for både voksne og barn.

- Hva har dere likt best med området?

Det føles som man bor tilbaketrukket i et rolig og koselig området ved skogkanten, samtidig som det er kort vei til byen med shopping og kaféer. På 7 minutters gange er man på den fineste utsiktsplassen i Oslo der du kan nyte solnedgangen med bål, samtidig som du ser ned på huset ditt.

- Har dere noen favorittrestauranter eller kaféer i området?

Pizza på Grefsenkollen er populært! Kakeriet på Grefsenplataet og Kaffe og Brød på Disen er veldig hyggelige kaféer.

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

Vinteren er fantastisk. Man blir alltid glad av å se de røde husene mot den hvite snøen og kunne spenne på seg skiene rett utenfor døra. Herfra kan du gå gjennom hele Nordmarka om du vil. En tur på skøytebanen i borettslaget eller en aketur fra Grefsenkollen er også populære vinteraktiviteter. Om våren våkna gata til liv både med planter og mennesker. Det er fantastisk å observere endringene i årstidene helt fra Oslofjorden til Nordmarka gjennom kjøkkenvinduet. Om sommeren er det deilig med en sykkel tur til Trollvann eller Frysja for et bad, i tillegg til å kjenne sola varme på balkongen. Når høsten kommer er det gode muligheter for å plukke bær i frukthagen. Ekstra fine solnedganger lyser opp i høstmørket.

- Og helt til slutt - beskriv boligen med tre ord.

Romslig, barnevennlig og perfekt beliggenhet.

Standard

Boligen holder en generelt god standard i alle rom. Planløsningen er gjennomgående med store vindusflater som bidrar til en lys og trovelig atmosfære året rundt. Her er alt lagt til rette for at store og små vil trives.

Entré:

Det er kun noen få trappetrinn som skiller deg fra inngangsdøren til ditt neste hjem. Entréen er lys og praktisk med skyvedørgarderobe for oppbevaring av yttertøy og sko.

Åpen stue- og kjøkkenløsning:

Videre kommer du inn til boligens sosiale samlingspunkt. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen er et innbydende rom med alt lagt til rette for familiekvelder, avkobling og gode måltider.

Vindusflater strekker seg nærmest fra gulv til tak og slipper rikelig med lys inn. Herfra har du også fantastisk utsikt over Oslo.

Rommet er enkelt å innrede med plass til sofa, bord og spisegruppe. Man har også pipeløp for montering av ildsted.

Den åpne løsningen mellom stuen og kjøkkenet gir deg mulighet til å holde gjestene dine med selskap mens du lager mat.

Kjøkkenet har en fin kombinasjon av skap- og benkeplass, som gjør det enkelt å tilberede et hvert måltid.

Kjøkkeninnredningen er fra 2019 med tidløse hvite, matte fronter og laminert benkeplate. Alle hvitevarer er integrert.

Balkong

Fra stuen har du utgang til hyggelig uteområde.

Altanen byr på plass til utemøblement og el-/gassgrill.

Herfra har du fantastisk utsikt over Oslo by og fjord.

Hovedsoverom:

Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og nattbord.

Rommet har rikelig med skaplass i skyvedørgarderobe og skap over sengen.

Soverom 2:

Rommet er byggemeldt som bod, men har god størrelse og 2 vinduer. Rommet har blitt benyttet som barnerom.

Flislagt bad:

Boligens bad er flislagt i enkle fargepaletter med varmekabler i gulvet og ble pusset opp i 2015.

Baderomsinnredningen har sorte, glatte fronter og heldekkende servant med speil og overskap.

Badet har ellers gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med innfellbare dusjvegger.

Bod:

Til boligen følger en utvendig sportsbod på bakkeplan utenfor boligen. Overhele leiligheten er det også et meget romslig loft, som gir rikelig med etterspurt lagringsplass.

Info fra takstmann:

Leiligheten ligger i 2. etasje med vestvendt overbygget veranda. Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i badet. Boligen disponerer en ekstern bod i 1. etasje, på ca. 2 m².

Det er fremvist plantegninger med tillatelse til tiltak 22.10.2014, det er registrert følgende avvik: Et rom som i dag benyttes til soverom, er på godkjent tegning denert som bod.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Ytterdører
- Vinduer
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitær
- Ventilasjon
- Varmtvann
- Terrasse/balkong
- Utvendig solskjerming
- Overflater, vanntett sjikt og sluk på bad
- Elektrisk anlegg

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Selger tar med seg følgende:

Hylle over sofa.

Ribbevegg.

Sykkeloppheng i bod.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført:

2024 Malt himling i badet.

2021 Montering av ny ventilator og aggregat.

2021 Tilkobling av ventilator. Montering av utstikk på veranda. Flytting av stikkontakt i stuen. Montering av belysning i ekstern bod.

2019 Tilkoblet vann- og avløpsrør, automatisk vannstopper, og montert ny varmtvannsbereder i kjøkkenet.

2019 Montert vedovn i stue.

2019 Tilkobling av utstyr og montering av ny kurs (kjøkken) i sikringskap.

2019 Monteret ny kjøkkeninnredning.

2019 Lagt lytt parkettgulv i stue/kjøkken og i to soverom.

2019 Malt veggoverater i entré, stue/kjøkken og i to soverom.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett inkl.

Parkering

Til boligen følger fast paringsplass. Alle plasser er klargjort for montering av el-billader.

Det er også mulighet til å leie garasjer i borettslaget etter venteliste.

Det er også gjeste- og gateparing i borettslaget.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP586991

Diverse

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

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.

Energi

Oppvarming

Moderne peisovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming via panelovner samt varmekabler på badrom.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 6 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 675 285

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 701 138

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.

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

Tilbud lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kapitalkostnad renter 52,-

Kapitalkostnad avdrag 15,-

Tillegg fellesutgifter 89,-

Felleskostnader 2795,-

I tillegg dekkes vaktmestertjeneste, kommunale avgifter, felles strøm og forsikring, tv/bredbånd, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 795

Andel Fellesgjeld

Kr 10 537

Fellesgjeld pr. dato

05.12.2024

Andel fellesformue

Kr 9 540

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Akebakkeskogen Borettslag

Organisasjonsnummer

956235251

Andelsnummer

9

Om borettslaget

Akebakkeskogen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 956235251. Borettslaget består av 147 boliger og 2 næringslokaler.

Revisjon:
Revisor er KPMG.

Hjemmeside:
www.akebakkeskogen.no

TV og internett:
Telenor Norge, se www.telenor.no.

Lånebetingelser fellesgjeld

94927037682, Handelsbanken Eiendomskreditt
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.12.2024: 5.89% pa.
Antall terminer til innfrielse: 312
Saldo per 05.12.2024: 2 373 773
Andel av saldo: 10 537
Første termin/første avdrag: 01.01.2021 (siste termin 01.12.2050)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett i Borettslaget. Denne avklares parallellt med salget og avklaring vil dermed foreligge innen kort tid etter budrunden.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr 1 014 280,-
Budsjett for 2024 er kr 69 714,-
Arbeidskapital pr 31.12.23 var kr 2 053 050,-

Se årsberetning og protokoll vedlagt salgsoppgaven for innblikk i hva som kan føre til kostnadsøkninger i fremtiden. Flere saker ble diskutert men ingenting bestemt helt enda.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 75, bruksnummer 1231 i Oslo kommune. Andelsnr. 9 i Akebakkeskogen
Borettslag med orgnr. 956235251

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/75/1231:

29.10.1985 - Dokumentnr: 66716 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1985 - Dokumentnr: 67087 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1986 - Dokumentnr: 37006 - Best om garasje/parkering
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1986 - Dokumentnr: 82125 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1983 - Dokumentnr: 8501 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1

14.09.1995 - Dokumentnr: 50398 - Målebrev

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 1984. Ferdigattest for utbygging fra 2014 foreligger også.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.
Et stort område sør og vest for tomten har pågående planssak med saksnr 202102096.
Saken gjelder "Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by
(Småhusplanen)"

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Angi ønsket overtakelse ifbm. budgivning.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 900 000 (Prisantydning)

10 537 (Andel av fellesgjeld)

6 910 537 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 882 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfridd))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfridd))

9 232 (Omkostninger totalt)
16 432 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
19 232 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 919 769 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 926 969 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 929 769 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 232

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt 1 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

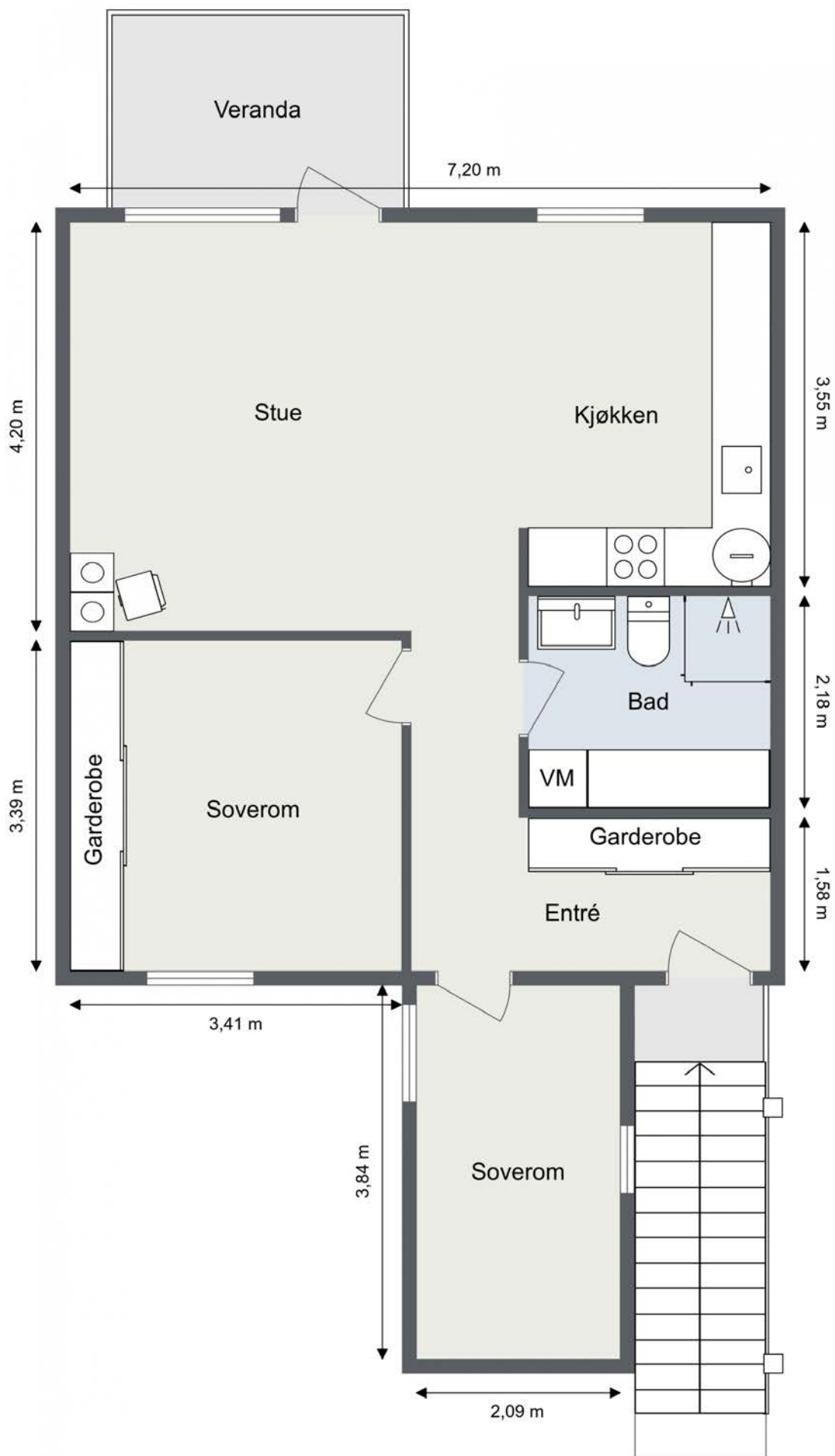
Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

03.01.2025

















































Vedlegg

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Akebakkeskogen 4B, 0490 OSLO

Oppdragsnr: 9636

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

The logo for Tyder, consisting of the word "Tyder" in a bold, orange, sans-serif font.A handwritten signature in blue ink that reads "Håkon Graff".

Håkon Graff
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
hg@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspirert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

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

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 brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Leiligheten fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter større enn 10 mm på to meter er målt i entré og i et soverom.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje på deler av røropplegget.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Varmtvann	Bereder er tilkoblet stikkontakt. Krav til fast tilkobling.
TG 2	Terrasse/balkong	Lav rekkverkshøyde.
TG 2	Utvendig solskjerming	Alder og slitasje.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje sett i sammenheng med påviste avvik og forventet levetid.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring. Alder.

Kommentar

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1.etasje		2		
2. etasje	60			5
Sum	60	2	0	5
Totalt bruksareal	62			

* Leilighetens areal i 2.etasje er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 63 m²**.

* Loftet er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 30 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1.etasje		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, to soverom		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	60	0	Bad, entré, stue/kjøkken, to soverom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår	1983 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Leiligheten ligger i 2. etasje med vestvendt overbygget veranda. Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i tre- og betongkonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Trapper i trekonstruksjon, trinn i metall. Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i trekonstruksjon. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i badet.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod i 1.etasje, på ca. 2 m ² .

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2024	Malt himling i badet.	Egeninnsats	
2021	Montering av ny ventilator og aggregat.	Borettslaget	
2021	Tilkobling av ventilator. Montering av utstikk på veranda. Flytting av stikkontakt i stuen. Montering av belysning i ekstern bod.	Håndverker	Fremvist
2019	Tilkoblet vann- og avløpsrør, automatisk vannstopper, og montert ny varmtvannsbereder i kjøkkenet.	Håndverker	Fremvist
2019	Montert vedovn i stue.	Håndverker	Ikke fremvist
2019	Tilkobling av utstyr og montering av ny kurs (kjøkken) i sikringskap.	Håndverker	Ikke fremvist
2019	Monteret ny kjøkkeninnredning	Egeninnsats	
2019	Lagt lytt parkettgulv i stue/kjøkken og i to soverom	Egeninnsats	
2019	Malt veggoverflater i entré, stue/kjøkken og i to soverom.	Egeninnsats	

Kommentar

Montering av ventilator i kjøkkenet ble utført i regi av boligsammenslutningen, og det er av den grunn ikke fremvist dokumentasjon på nevnte arbeider.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger

Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Ja, det er fremvist plantegninger med tillatelse til tiltak 22.10.2014, det er registrert følgende avvik:
Et rom som i dag benyttes til soverom, er på godkjent tegning definert som bod.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.
I dette tilfellet er himlingshøyden i et soverom lavere på deler av arealet som følge av skråtak.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er teknet med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

TG 1

Saltak i trekonstruksjon.
Luftespalter i gesimser.
Loft med adkomst fra loftsluke.
Gangbart gulv på større deler av loftet.
Konstruksjonen er inspisert fra kaldloft og utvendig bakkenivå.

Er hele lofts-konstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?

Større deler av loftet tilhørende leiligheten har gangbart gulv. Det bemerkes at loftet har lagrede gjenstander som begrenset den visuelle inspeksjonen.

Vurdering

Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

Det ble ikke avdekket feil knyttet til lufting av takkonstruksjonen. Det bemerkes likevel at luftespalter var noe sammenpresset, og loftet hadde lagret store deler innbo, noe som begrenser en effektiv lufting. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke lagre store mengder innbo på et loft.

Det ble benyttet fuktmåler i treverk på loftet, og det ble ikke målt fukt utover normale verdier under befaringen.

Konstruksjonen ligger under borettslagets ansvarsområde, for videre undersøkelser bør borettslaget kontaktes.

Vinduer og dører

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

Ytterdører

TG 1

Entrédør med glassfelter, produsert i 2014.

Vurdering

* Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Ytterdører

TG 2

Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1982, montert i stue.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2014, montert i et soverom.

Vurdering

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 2

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1982, montert i stue/kjøkken, og i et soverom.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige profilerte dører i tre.

Vurdering

Etasjeskiller & horisontalmåling

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

Etasjeskiller

TG 2

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?

Ja.

Totalt avvik i et soverom og i entré er målt til 15-20 mm.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

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

Gulv

TG 1

Enstavs parkett er lagt i gang, stue/kjøkken og i to soverom.
Flislagte overflater i entréen.

Vurdering

Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Det er bemerket noe knirk i gulvet ved balkongdør. For øvrig mindre knitring i gulvoverflater enkelte plasser.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Malte takessplater i badet.
Sparklet og malte overflater for øvrig.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,37 meter. I badet er himlingshøyden målt til ca. 2,27 meter.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feiluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Overflater pipe

TG 1

Elementpipe fra byggeår. Overflater er kledd med skiferfliser.
Sotluke er montert i stuen.

Vurdering

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Eier opplyser om noe dårlig trekk i pipen ved oppfyring i vedovnen.. Årsaken har sammenheng med ventilasjonsanlegget i boligen, som kan skape et undertrykk i leiligheten (ikke unormalt). En løsning vil være å åpne en dør/vindu ved behov, når det skal fyres opp i vedovnen.

Ut over dette opplyser eier om tilfredsstillende funksjon ved bruk av pipen.

Ildsteder

TG 1

Peisovn med glassdør i stuen. Ildfast plate foran ovnen (2021).

Vurdering

Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmelegger og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør og ledningsnett i kobber.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i et benkeskap i kjøkkenet.
Automatisk vannstopper i kjøkkenet.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid på eldre kobberrør og avløpsrør i plast. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 2

Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2019. Berederen er montert i benkeskap
Strømtilførsel via stikkontakt.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.
Avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?

Nei. Stikkkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering

Varmtvannsberederen er på 2000 w uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 w, og det er derfor gitt TG 2.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Ventilator i kjøkkenet tilknyttet mekanisk avtrekk.
Spalteventiler i vinduer.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Et soverom er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Det er manglende lufttilførsel mot badet, noe som resulterer i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftspalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger i rommet.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Det bemerkes at ventilasjonskanal fra badet fremstår med behov for rensing. Det ble observert mye tilsmussing og støv i kanalen.

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kjøkkenplater på vegg over benkeskap. Belysning under overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i komposittmateriale.
Stekeovn, platetopp, kjølfrys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Ventilator over koketopp.
Kornfyrvakt montert.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2019.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering

Fast inventar generelt

TG 1

Skyvedørgarderobe montert i et soverom og i entré/gang.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Terrasse, balkong og lignende

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

Terrasse/balkong

TG 2

Vestvendt overbygget veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 5 m².
Terrassebord på bjelkelag.
Rekkverk i malt trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?

Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.

Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Vurdering

Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av lav rekkverkshøyde iht. dagens krav. For øvrig har overflater noe slitasje i sammenheng med alder.

Utvendig solskjerming

TG 2

Elektrisk markise er montert over veranda.

Vurdering

Duken til markisen bærer preg av misfarging og slitasje. For øvrig er alder på markisen ukjent.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Bad

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

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret/eldre dato.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid bør oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket fra kjøkkenet mot dusj, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Vurdering

Det er registrert sprekke-dannelser/riss i flisefuger.
Det er observert skruerull i vegger etter tidligere innredning.

I våtrommet er det tidligere vært montert badekar. Det er montert blandebatteri på veggen under benkeplaten. Videre er det observert avløpsrør i gulvet i dette området.

TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid, på grunn av utilstrekkelig fall mot sluket som nevnt over, og normal brukssitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. Det bør settes inn dusjkabinett i rommet for at vegger og gulvet ikke skal ha unødvendig fuktbelastning.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med innfellbare dører i herdet glass.
Gulvstående klosett.
Servant i helstøpt plate.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering

Informasjon hentet fra tidligere tilstandsrapport:

Det er montert nytt dusjgarnityr, dusjdører, servant, klosett og speil, og lys i himlingen i 2015.
Arbeidet er utført av Rørlegger og Boligkonsulent AS.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med glatte fronter.
Speil på vegg over servant.
Laminat benkeplate tilknyttet opplegg for vaskemaskin.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG 2 ->

Sikringsskap i entré/gang med jordfeilautomater. Anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i badet. Panelovner montert i stue/kjøkken, gang og i et soverom.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?

Anlegget er fra byggeåret. Byttet sikringer i 2015 i regi av tidligere eiere. For øvrig mindre oppgraderinger 2021.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Løses sikringer ofte ut?

Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?

Ja, det finnes kursfortegnelse, men denne samsvarer ikke med antall sikringer. Det mangler beskrivelse av en kurs. For øvrig anbefales det at kursoversikten oppdateres.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?

Det er fremvist samsvarserklæring datert 15.05.2015 på følgende opplyste arbeider:

- Byttet ut sikringer til automatsikringer.
- Installert og tilsluttet strøm til spottskinne og stikk i utbygd bod (i dag definert som soverom).
- Flyttet tv/dato uttak og stikk i stuen.
- Tilsluttet strøm og installert spotter under overskap på kjøkkenet (nå fjernet av eksisterende eier).
- Byttet ut termostat til varmekabler i badet.
- Installert og tilsluttet strøm til utelys, varmelampe og markise på veranda.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 20.04.2021 på følgende opplyste arbeider:

- Tilkoblet ny ventilator i kjøkkenet. Flyttet stikkontakt i stuen. Montert utestikk på veranda.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførte arbeider i tilknytning til monteringen av nytt kjøkken 2021. Ifølge eier ble arbeidet utført av bekjent som er faglært elektriker.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?

Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler, og er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?

Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?

Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

Tilstandsgrad 2 er gitt med utgangspunkt i alder på deler av anlegget og for manglende lovpålagt dokumentasjon.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	6. des. 2024
Selger/eier til stede	Synne Apold Korsbrekke
Takstingeniør til stede	Håkon Graff
Er selgers egenerklæring fremvist?	Eiererklæringen er fremvist den bygningssakkyndige 09.12.2024. Egenerklæringsskjemaet ble signert av eier 06.12.2024.

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Akebakkeskogen 4B
Kommune	0490 OSLO
Matrikkel	0301/75/1231
Eiendomsbetegnelse	Borettslagsleilighet (i rekkehus)
Eierform	Andel
Tomteareal	3203.5 m ²
Hjemmelshaver	Akebakkeskogen Borettslag
Andelseier	Synne Apold Korsbrekke Jørgen Simensen Almankaas
Andelsnummer	9

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperrer, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støtmurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmål under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007240211	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Synne Apold Korsbrekke	Jørgen Almankaas
Gateadresse	
Akebakkeskogen 4B	
Poststed	Postnr
OSLO	0490
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1007240211

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SAK, JA

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tidligere eiere har byttet toalett, innredning, vask og dusj.
Arbeid utført av	Rørlegger og boligkonsulenten

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet rør og avløp under vask på kjøkken. Ny hovedstoppekran og varmtvannsbreder, samt waterguard. Alt i 2019. Kontroll i regi av borettslag i 2021.
Arbeid utført av	Rørlegger og Boligkonsulenten, Michal Kwiatkowski.

Filer

[Rørlegger Hovedkran.pdf](#)

[Rørlegger Rør og breder.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Mindre lekkasje fra ventilasjonsrør på taket ved ett tilfelle rundt 2022. Borettslaget engasjerte en blikkenslager som utbedret feilen.
-------------	---

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

Nei Ja

Beskrivelse	Ved noen tilfeller skaper ventilator på loft undertrykk i leiligheten. Da kan det hende man må åpne dør/vindu i opptenningsfasen ved bruk av peisovn.
-------------	---

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	En mus på loftet i 2021. Tomme feller siden dette.
-------------	--

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet til automatsikringer, opplegg for spotter, tilførsel til bod og ny AMS måler i 2017. Lagt opp ny kurs til komfyr/platetopp, nye stikkontakter og lys på kjøkken, samt stikkontakter i stue, balkong og i bod. 2019 og 2021. Ny vifte til ventilator i regi av borettslaget rundt 2021. Det foreligger bare samsvarserklæring på deler av arbeidet, men alt er utført av faglærte.
Arbeid utført av	Cabesa Elektro AS, Kjelsås Elektro AS, Eitel Networks AS

Filer

[Cabesa elektro.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kontroll av elektrisk anlegg utført av Hafslund Nett i 2017.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Fastmontert ladeboks på felles parkering, der vi disponerer plass. Laderen kan selges med leiligheten om ønskelig.

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tetting av ventilasjonsrør på tak på oppdrag fra borettslaget.

Arbeid utført av

Ukjent, engasjert av borettslaget

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Utvendig bod er bygget inn i leiligheten. Trapp og inngangsdør flyttet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Utbygging er godkjent av borettslagets styre og Plan og bygningsetaten i Oslo kommune (PBE)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Enkelttilfeller av mus på loft.

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1007240211

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Synne Korsbrekke	1b800d593a149a9205903c bc7ef0399291362d7c	02.01.2025 17:31:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

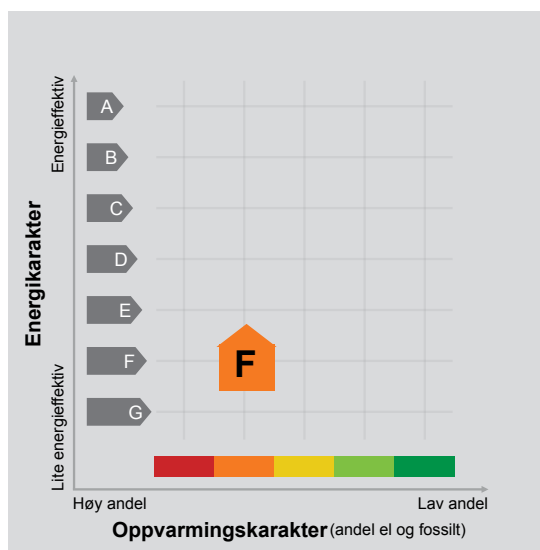
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Almankaas	1234275bb88643a86871fad c65f5e75c96f27cee	02.01.2025 17:29:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240211

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

ENERGIATTEST

Adresse	Akebakkeskogen 4B
Postnummer	0490
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	1231
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80918658
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-60930
Dato	17.12.2024



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

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

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

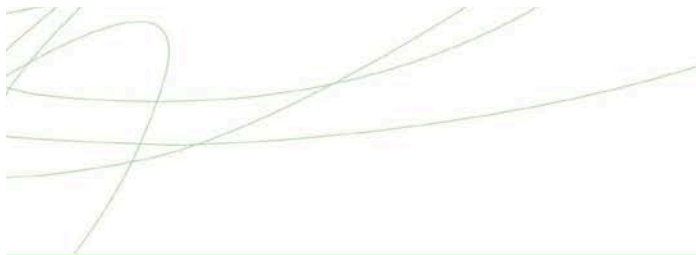
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 11 791 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11 778 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	10 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister

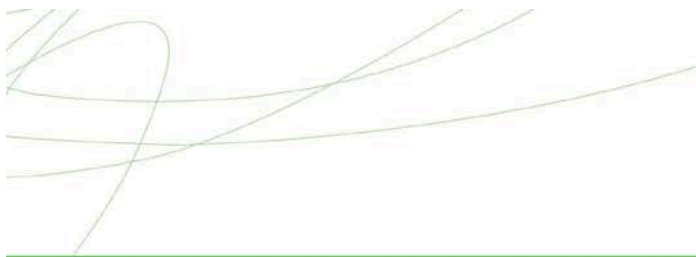
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere urbryter på motorvarmer

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 8: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Akebakkeskogen 4B - Nabolaget Grefsen østre - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Akebakken Linje 56, 56B	1 min	0.1 km
Doktor Smiths vei Linje 11, 12	11 min	0.8 km
Storo Linje 4, 5	22 min	1.7 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	24 min	1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min	5.7 km

Skoler

Disen skole (1-7 kl.) 516 elever, 33 klasser	9 min	0.7 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 804 elever, 36 klasser	23 min	1.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 726 elever, 37 klasser	27 min	2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 394 elever, 29 klasser	21 min	1.5 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 725 elever, 40 klasser	25 min	1.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min	4.8 km
Kuben videregående skole	8 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

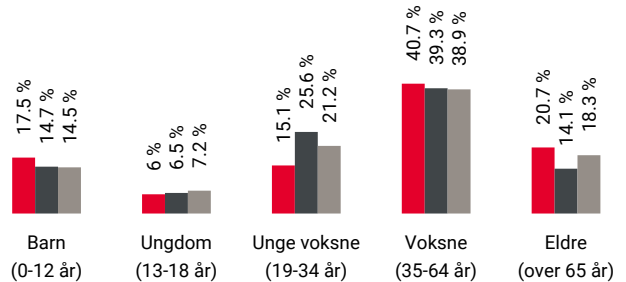
Veldig bra 91/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grefsen østre	1 299	598
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grefsenlyst FUS barnehage (1-4 år) 49 barn	3 min	0.2 km
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-5 år) 40 barn	4 min	0.3 km
Grefsen Terrasse naturbarnehage (1-5 år) 60 barn	5 min	0.3 km


Dagligvare


Joker Kjelsås Søndagsåpent	11 min	0.8 km
Kiwi Grefsenveien	16 min	





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

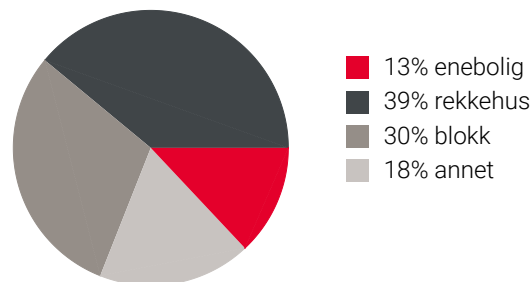
 **Støynivået**
Lite støynivå 94/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

Sport

-  Grefsen terrassehus - Ballbinge 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  Sverre enevolds plass balløkke 10 min 
Ballspill 0.8 km
-  EVO Årvoll 20 min 
-  Puls Bjerke 23 min 

Boligmasse







«Ligger omtrent i skogen, men med 15 minutter til Oslo sentrum. Rolig, fint og usnobbete. Et sted der naboer kjenner hverandre og trives. Som et lite tettsted i byen.»

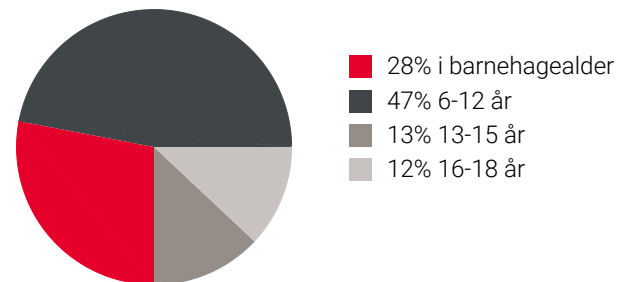
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Årvoll senter 18 min 
-  Boots apotek Årvoll 18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

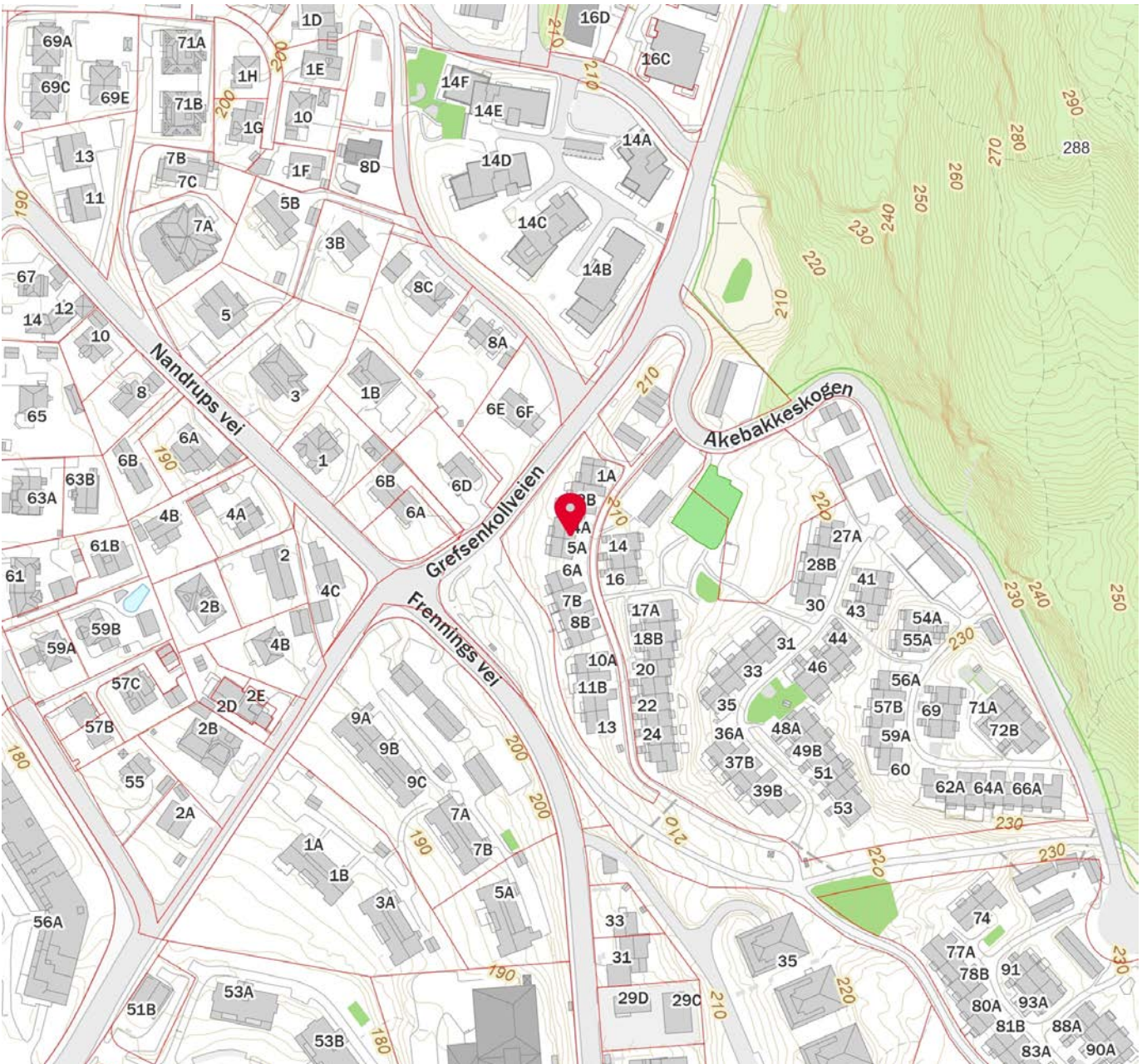
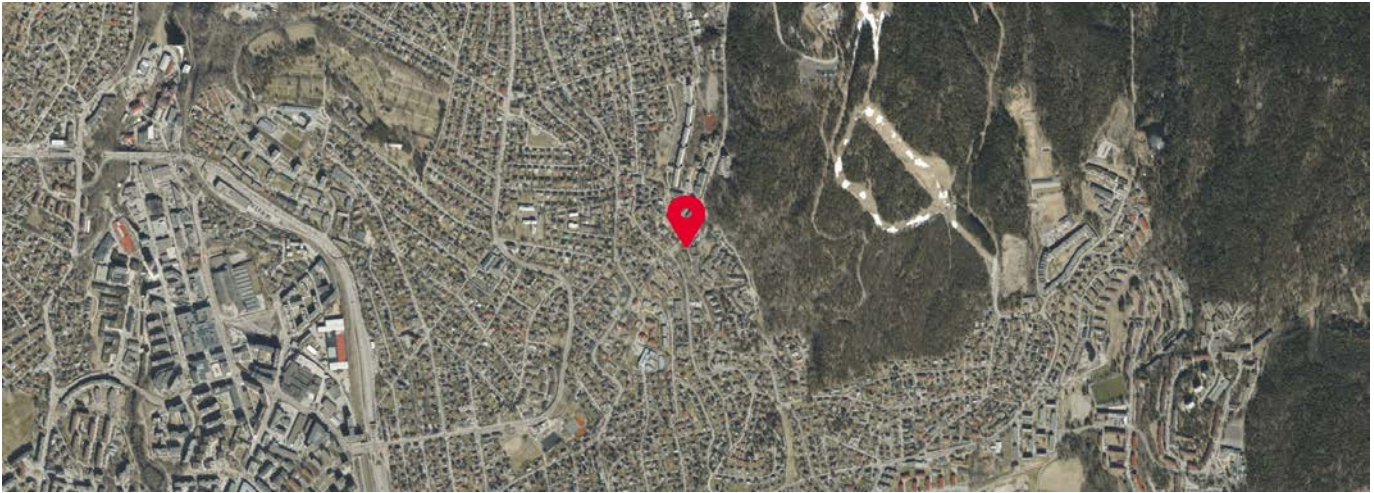



0% 47%

-  Grefsen østre
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Skatteetaten

Dato
31.12.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN
Parkveien 64 H0521
0254 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 956 235 251 Andelsnr 9

Eiendommens adresse:

Akebakkeskogen 4B, 0490 OSLO

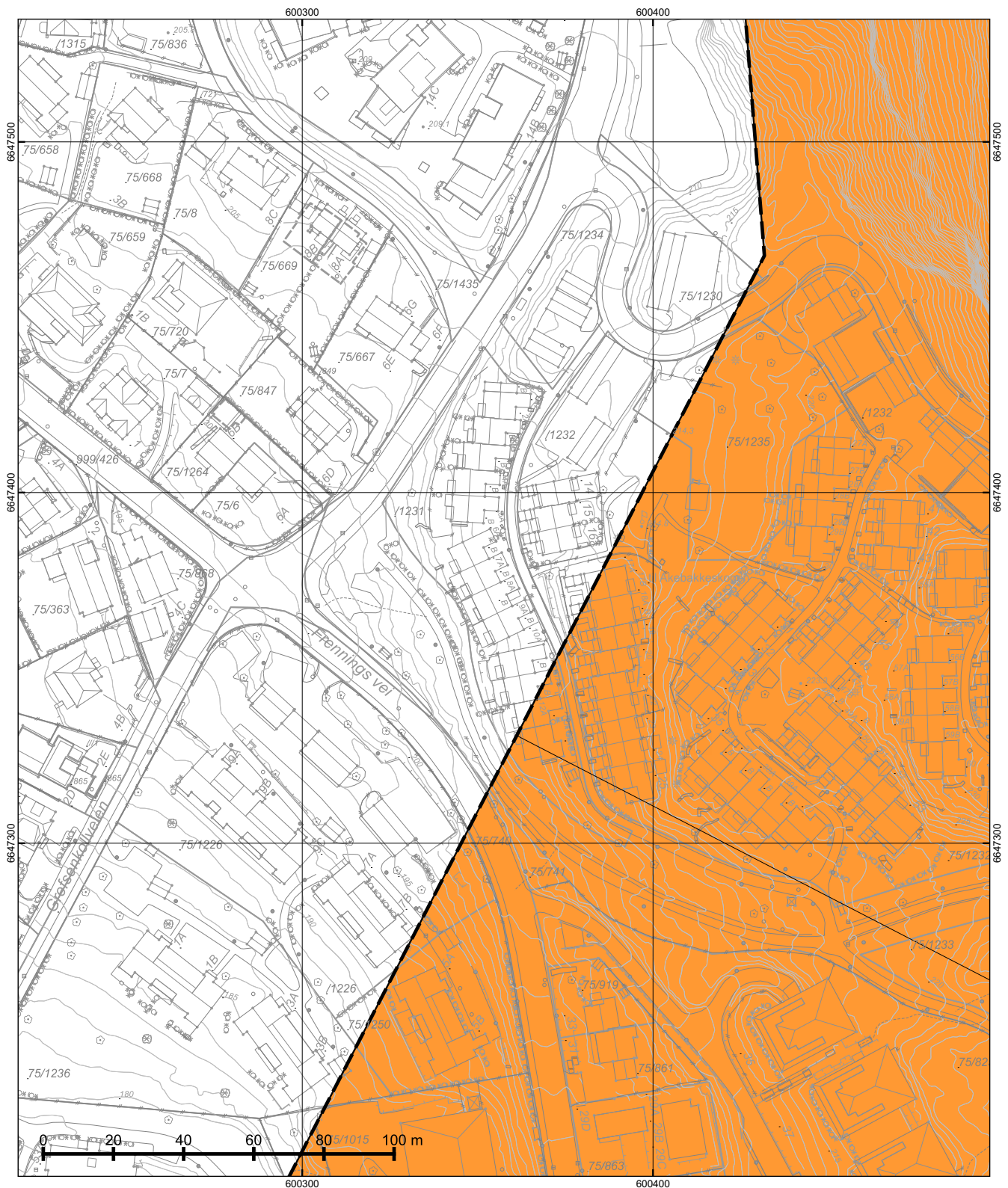
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 675 285
Som sekundærbolig:	kr 6 701 138

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 05.12.2024
 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 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 136655/ 86502269

Adresse: AKEBAKKESKOGEN 4B

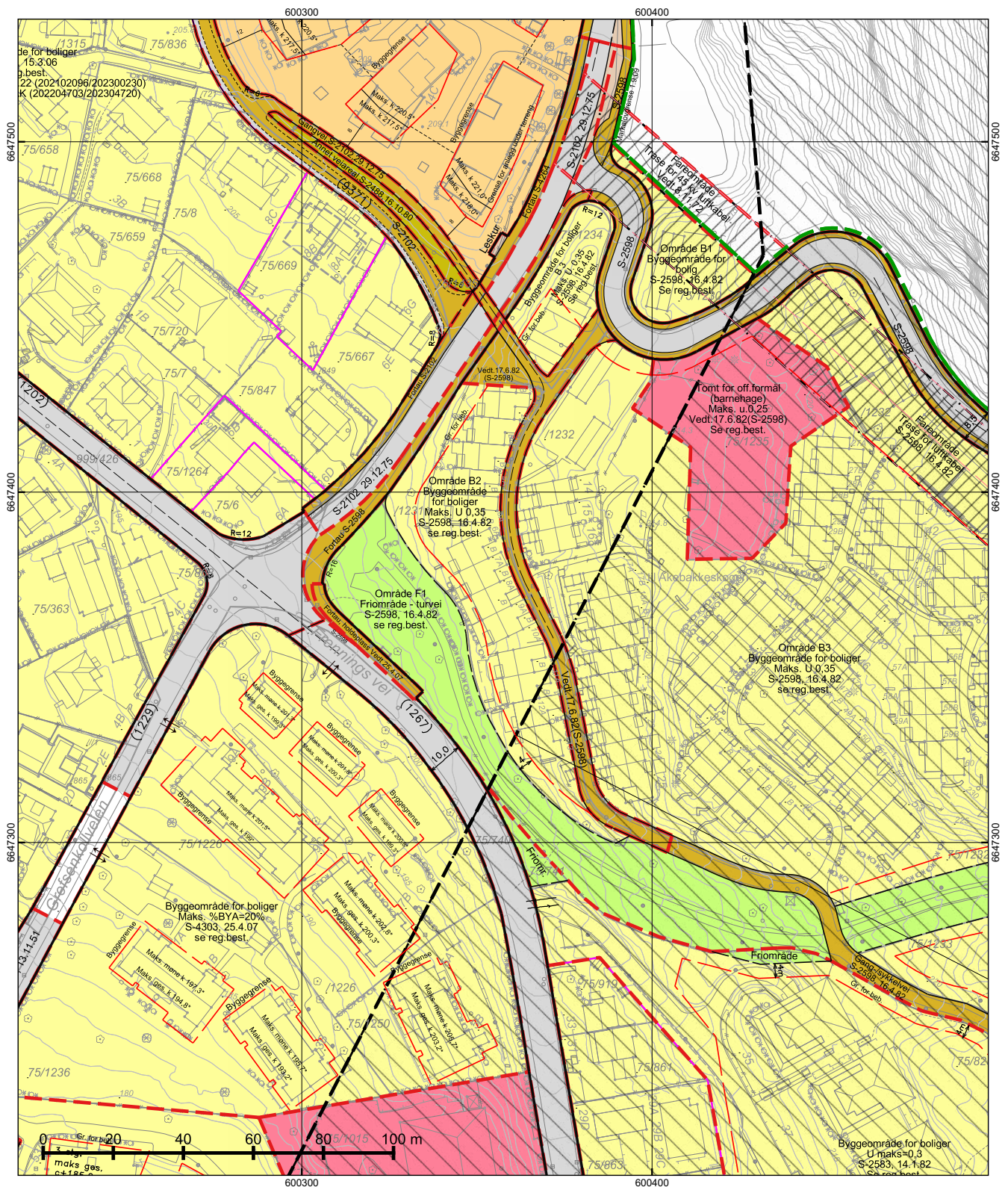
Gnr/Bnr: 75/1231

Deres ref.: 40255/ MAO@MSAKTV

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 05.12.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
 - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

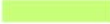
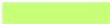










PlottID/Best.nr: 136655/ 86502269
 Adresse: AKEBAKKESKOGEN 4B
 Gnr/Bnr: 75/1231


Deres ref.: 40255/ MAO@MSAKTV
 Kommentar:


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


Se tegnforklaring på eget ark


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


-  40 - Friområde/park
-  41 - Turvei/skiløype
-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  148 - Bolig/offentlig
-  161 - Helse- og sosialinstitusjon
-  168 - Barnehage m.tilh.anlegg
-  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
-  311 - Annet veiareal
-  312 - Fortau
-  313 - Skulder/bankett
-  314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei


-  1541 - Vannforsyningsanlegg


-  664 - Spesialområde bevaring blandet










-  RbBevaringGrense




-  RpSikringSone







-  RpSikringGrense


-  RbFareOmråde

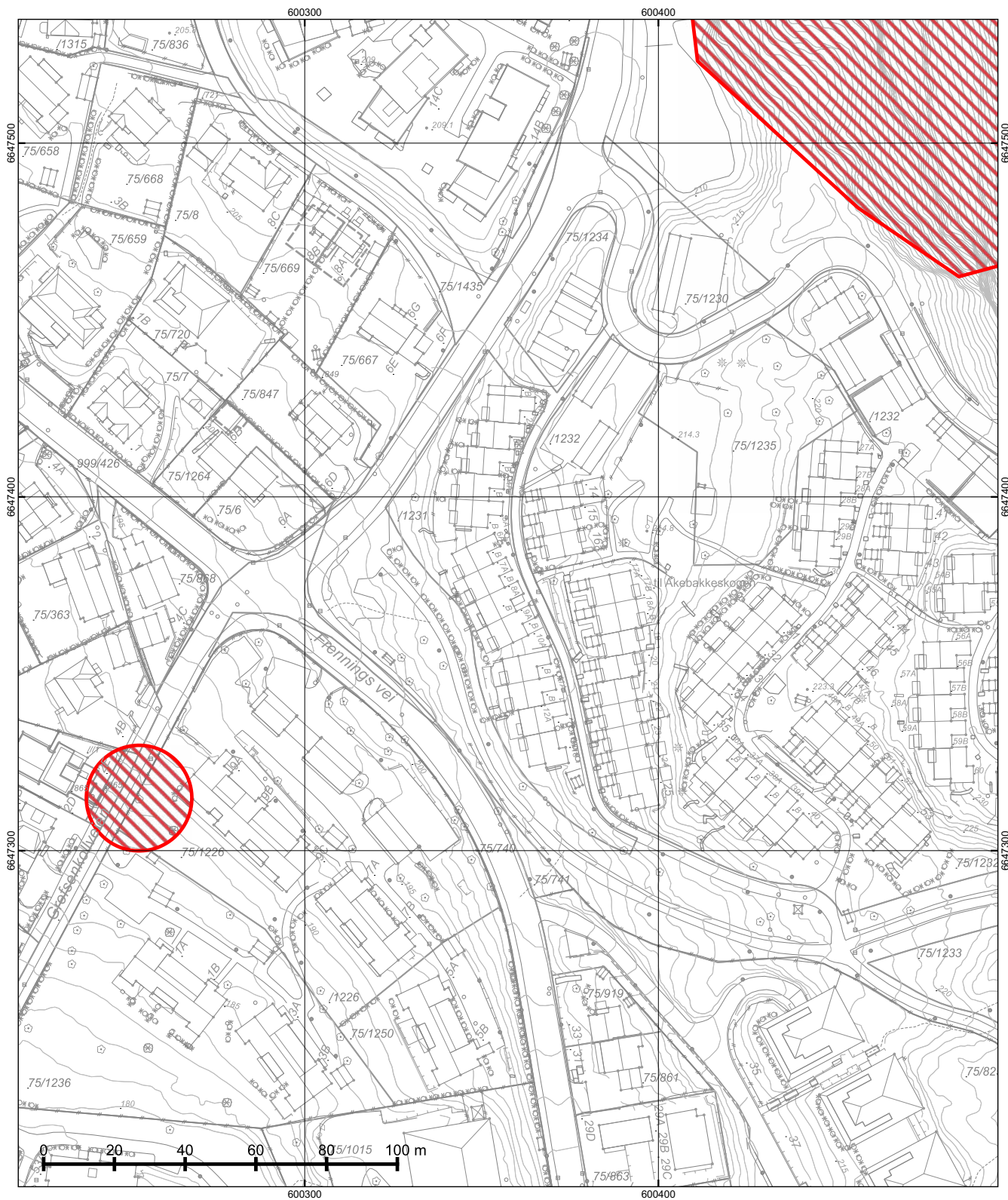
-  RpFareGrense

-  50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
-  76 - Felles underjordisk anlegg
-  312 - Fortau
-  313 - Skulder - bankett
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
-  913 - Formålavgrensning
-  930 - Reguleringslinje
-  932 - Regulert kant kjørebane
-  Formålgrense

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

-  Grense for bebyggelse
-  Byggegrense
-  Beregnet senterlinje veg
-  Bygningens avgrensing i beb. plan
-  Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
-  Markagrense

-  Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


Oslo
 Dato: 05.12.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 136655/ 86502269

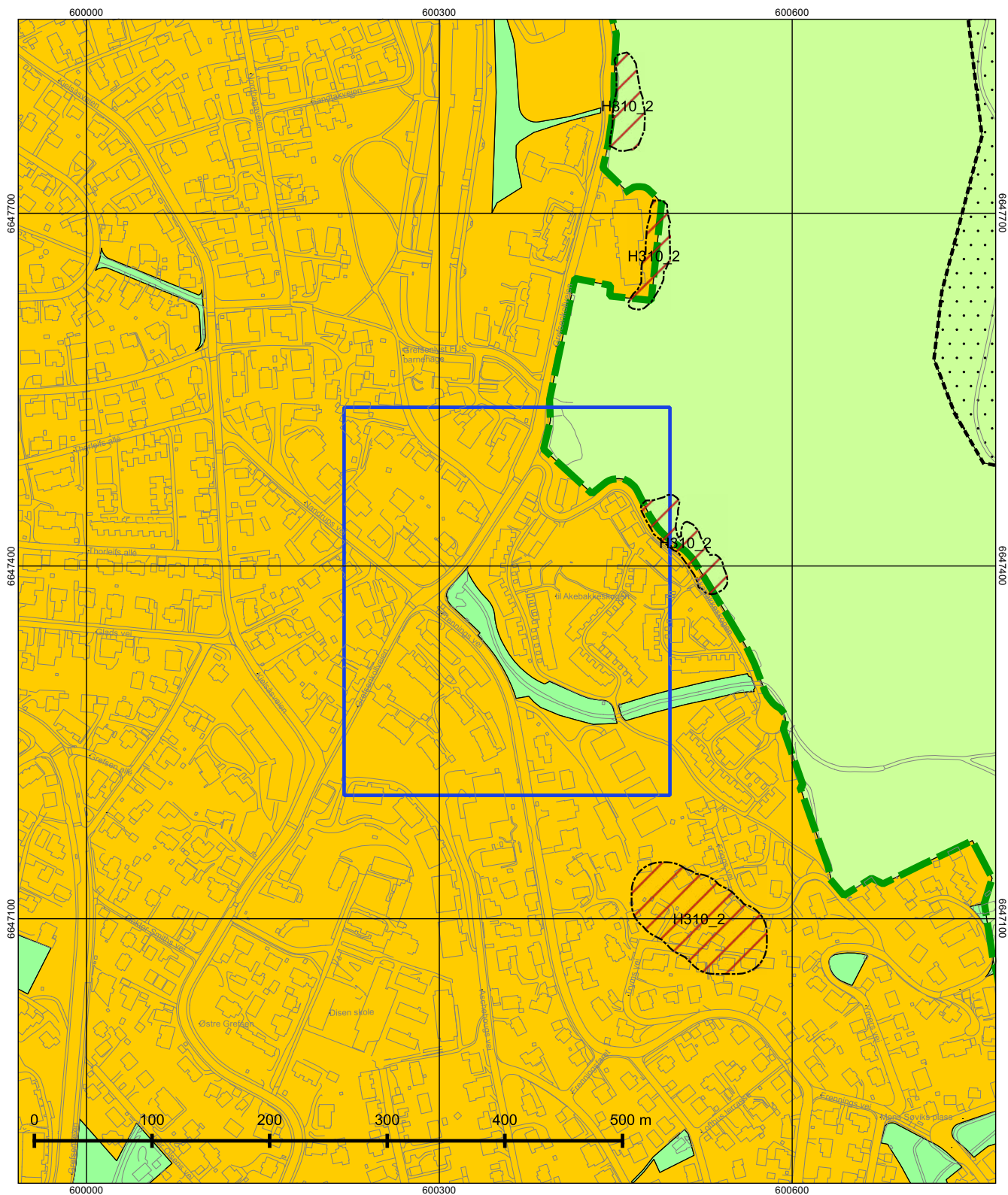
Adresse: AKEBAKKESKOGEN 4B

Gnr/Bnr: 75/1231

Deres ref.: 40255/ MAO@MSAKTV

Kommentar:

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



Oslo

Dato: 05.12.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 136655/86502269
 Deres ref.: 40255/ MAO@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 05.12.24 Side 1 av 3

Akebakkeskogen borettslag	V ³ r ref.: 42/9	Frjdselsdato eier: 27.10.1993
Akebakkeskogen 4 B	Type: Borettslag tilknyttet	Frjdselsdato medeier: 27.02.1993
0490 OSLO	Eiere: J rjrgen Simensen Almankaas, Synne Apold Korsbrekke	
Organisasjonsnr: 956 235 251	Andelsnr: 9	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 2 688

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Kapitalkostnad renter	52
	Kapitalkostnad avdrag	15
	Tillegg fellesutgifter	80
	Felleskostnader	2 541

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som frjlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra frjrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp frj l³ net er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjrper og selger gjnr opp seg imellom for oppgjnrsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2025	Tot. utg. i kr.:	2 951
Felleskostnader:	Kapitalkostnad renter		52
	Kapitalkostnad avdrag		15
	Tillegg fellesutgifter		89
	Felleskostnader		2 795

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	10 537	Gjeld siste ³ rsoppg.:	11 593
Klient ajourf. l ³ n:	2 373 773	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	2 611 817

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 94927037682, Handelsbanken Eiendoms kredittAnnuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 05.12.2024: 5.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 312

Saldo per 05.12.2024: 2 373 773

Andel av saldo: 10 537

Frjrst termin/frjrst avdrag: 01.01.2021 (siste termin 01.12.2050)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gina Kristiansen Borgersrud

Adresse: Sroveien 25B

Postnr/-sted: 1363 Hd VIK

Telefon: Mob.: 93626557

E-post: akebakkeskogen@gmail.com

Webseite: www.akebakkeskogen.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.12.2024

Utes ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H3 rfagre

Dato utkjrt: 05.12.24 Side 2 av 3

Akebakkeskogen borettslag	V ³ r ref.:	42/9	Fjdselsdato eier:	27.10.1993
Akebakkeskogen 4 B	Type:	Borettslag tilknyttet	Fjdselsdato medeier:	27.02.1993
0490 OSLO	Eiere:	J rjrgen Simensen Almankaas, Synne Apold Korsbrekke		
Organisasjonsnr:	956 235 251			

5: Restanse felleskostnader pr. 05.12.2024

Ved spjrsms l om utes³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ p³ oppgitt riktig utes³ ende saldo.

6: Ligning - 2023

Gjeld:	11 593	Andre inntekter:	322
Utgifter:	906		
Annen formue:	9 540		

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

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	144 100
Andelsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	9

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1982
G³ rds/bruksnr: 75/1232
Bygningstype: S m³ hus
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If S kadeforsikring NUF Polisenr: SP586991

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fjrst innflytting:	08.12.1948		
Oppvarmingstype:	S trj m		
Etasje:	2		
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
System ³ s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livs lrp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,) 2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inng³ r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.

Kravet fj lger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall fj r overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjrpers ansvar).

Parkering: Borettslaget har garasjer + uteplasser for uteie. Leiligheter skal ikke selges med garasje. Garasjene tilbakefjres til borettslaget med refusjon til selger av det innskudd/depositum som eventuelt er innbetalt.

Iht generalforsamlingsvedtak fra GF 2020 endres tilleggskostnader tilsvarende; Alle utgifter ved [utbyggingen] dekkes av utbygger selv, b³ de for s³ vidt gjelder byggekostnader og driftskostnader. De rkte driftskostnader som borettslaget p³ fjres skal dekkes inn gjennom et tillegg i de m³ nedlige felleskostnadene. Tilleggskostnader for utbygget areal utgj r 37 % av gjennomsnittlig kvadratmeterpris etter fordelingsnrjkkelen.

Oppvarming: Elektrisk, felleskostnadene er eks. fyring og varmtvann.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil fjrst kunne bli registrert p³ kjrper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 i 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 05.12.24 Side 3 av 3

Akebakkeskogen borettslag	V ³ r ref.: 42/9	Fjdselsdato eier: 27.10.1993
Akebakkeskogen 4 B	Type: Borettslag tilknyttet	Fjdselsdato medeier: 27.02.1993
0490 OSLO	Eiere: J rrgen Simensen Almankaas, Synne Apold Korsbrekke	
Organisasjonsnr: 956 235 251		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

HUSORDENSREGLER FOR AKEBAKKESKOGEN BORETTSLAG

§ 1

Husordensreglene skal sikre oss ro, orden og hygge i hjemmene - og et godt bomiljø. Leilighet eller fellesareal må ikke brukes slik at andre unødige sjeneres.

Hver enkelt andelseier og beboer er ansvarlig for at borettslagets husordensregler blir fulgt.

I kraft av å være andelseier er man forpliktet til å følge boligselskapets ordensregler, vedtekter og lovgivning for øvrig. Det gjøres spesielt oppmerksom på at ordensreglene utgjør en del av pliktene i boligselskapet, og at brudd på disse anses som mislighold etter borettslagets vedtekter og borettslagsloven.

~~Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.~~

~~Gjentatte eller grove brudd på husordensreglene gir styret rett til å treffe nødvendige forføyninger (oppsigelse e.a.) mot andelseier etter at 2 – to – skriftlige advarsler er gitt.~~

~~Brudd på reglene kan også føre til erstatningsansvar.~~

§ 2

Bråk og unødig støy fra leiligheten eller i uteområdet skal unngås.

Det skal i alminnelighet være ro ~~i leiligheten~~ fra kl. 22.30 - 06.00 hverdager, og kl. 23.00 - 08.30 helligdager.

Bruk av vaske/oppvaskmaskin og/eller annen tapping av mengder av vann skal ikke skje innenfor ovenfor angitte tidsrom hvis dette vil være til mulig sjenanse for naboer.

Musikkundervisning e.l. som kan påføre sjenanse for naboer, tillates bare etter godkjenning fra styret og med samtykke fra evt. berørte naboer.

Ved fester eller selskapelige sammenkomster som forventer å kunne medføre sjenanse for naboer, skal ~~berørte naboer~~ne forhåndsvarsles.

~~Med "naboer" forstås beboere i leilighet(er) over, under og ved siden av.~~

§ 3

Husholdningsavfall skal legges i anviste beholdere eller sekker som lukkes etter bruk.

Avfallet skal emballeres forsvarlig.

Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet.

Orden skal holdes i søppelkurene. Gjenstander skal ikke henges i søppelrommene, og det er alles ansvar å holde orden.

Søppelbeholderne skal alltid være lukket.

Avfall som det ikke er plass til i kassene, leveres til renovasjonskjørene eller bortskaffes på annen forsvarlig måte.

~~"Miljøigloo" og andre m~~Miljøanordninger som offentlige myndigheter og/eller styret anordner skal benyttes.

§ 4

Anskaffes markiser, leilighetsskillere o.a., er andelseieren ansvarlig for at det ikke oppstår fare eller sjenanse for andre.

Styret skal godkjenne oppsetting og utforming av markiser, leilighetsskille o.l.

Leilighetsskille skal være ens for hver husrekke.

Ulovlig oppsatte skilter, antenner e.a. kan pålegges revet.

§ 5

Motorkjøretøyer plasseres bare på steder som er avsatt til parkeringsplass.

~~Det vises også til vedtektene §14.~~

~~Garasjene skal brukes til oppbevaring av kjøretøy, samt nødvendig tilbehør og rekvisita. Bruk av garasje som ikke er i tråd med dette kan føre til oppsigelse av plassen. Garasjene må ikke brukes til andre formål enn oppbevaring av kjøretøy samt nødvendig tilbehør og rekvisita. Det må ikke lagres brennbart eller eksplosivt materiale i garasjene.~~

Det må hindres at barn benytter garasjetaket til lekeplass. (Fra tinglyst erklæring av 23.4.86).

Kjøring på gangveiene skal begrenses til nødvendig ferdsel.

Det er kun tillatt å kjøre frem til/stanse ved bolig ved nødvendig av- og pålessing.

Ved kjøring på gangveiene skal det kun holdes gangfart.

Bom ved innkjøring til de enkelte felt skal alltid lukkes etter enhver passering.

Parkering skal kun være av kortest mulig varighet.

Unødig tomgangskjøring/rusing av motoren er miljøfiendtlig og aksepteres ikke.

Bruk av gjesteparkeringsplassene skal kun skje av besøkende.

~~Brannfarlig vare skal ikke oppbevares i rom, eller på steder som benyttes som rømningsvei under brann; som korridor, trapper eller portrom. Brannfarlig gass må ikke oppbevares på loft, eller kjeller under bakkenivå.~~

§ 6

~~Felling av trær og forandring av tun/fellesarealer skal ikke finne sted uten forhåndsgodkjenning av styret. Berørte andelseiere har rett til å uttale seg før styret fatter vedtak.~~

~~Teppebanking på balkongen må ikke forekomme hvor det er naboer under. Tørring av tøy må skje uten at det er til ulempe for naboene.~~

§ 7

~~Fremleie må godkjennes av styret.~~

~~Borettslaver har helt ut ansvaret ovenfor laget for alle skader og ulemper som laget eller naboen får av sin fremleier.~~

~~Borettslagets fellesområder kan ikke benyttes for parkering av campingvogner og bilhengere annet enn på tilvist plass og ikke som opplagsplass for båter, kanoer, kajaker o.l.~~

§ 8

~~Rundskriv, retningslinjer eller andre oppslag fra styret eller forretningsfører skal gjelde på samme vis som husordensreglens bestemmelser. De til enhver tid gjeldende retningslinjer finner man på borettslagets hjemmeside, og andelseier plikter å holde seg orientert om dette.~~

~~Mulige meldinger fra styret eller forretningsfører til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglens bestemmelser.~~

Alle har plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt og melde forsømmelser og/eller misbruk til styret.

§ 9

Ventilasjon

Det er montert ventilasjonsvifte i den enkelte leilighet. Ventilasjonsviften skal alltid være tilkoblet og i funksjon.

For å sikre godt inneklime, og for å hindre bygningsmessige skader, er den enkelte andelseier ansvarlig for å påse at ventilasjonsanlegget (motor og kanaler) til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Feil eller mangler skal snarest meldes til styret eller den styret bemyndiger.

~~Ventilasjonsviften skal alltid være tilkoblet og i funksjon.~~

§ 10

Dyrehold

1. Det er tillatt å holde hund eller katt.

Alle dyreeiere er forpliktet til å la sitt dyr registrere hos borettslagets styre og skal til enhver tid ha påført sitt dyr et bånd/merke slik at eier kan identifiseres.

Ved registrering av dyr forplikter dyreeieren seg - på forlangende - til å underskrive en erklæring om at vedkommende har gjort seg kjent med husordensreglens bestemmelser for dyrehold og forplikter seg fullt ut å følge disse.

2. Hunder skal alltid holdes i bånd inne på borettslagets område. Hunder skal føres ved foten. Husdyr forøvrig skal luftes under tilsyn og kontroll - uten at andre mennesker sjeneres.
3. Dyreeiere er forpliktet til å fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på området.
4. Dyreeiere er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som deres dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.
5. Dersom det kommer berettigede klager på beboers dyrehold kan styret, etter først å ha undersøkt saken med sikte på å oppnå minnelig ordening, kreve dyret fjernet fra leiligheten.
6. Gyldig vaksinasjonsattest må forevises på styrets forlangende.
7. Dyreeiere forplikter seg for øvrig til å følge de retningslinjer som gis ved informasjon etc. fra borettslaget.
8. Brudd på ovennevnte bestemmelser blir å betrakte som vesentlig mislighold av husleiekontrakten.
9. Ved gjentatte overtredelser har styret myndighet til å forlange dyret fjernet.

§ 11

Felling av trær og forandring av hageparsell/fellesarealer skal ikke finne sted uten forhåndsgodkjenning av styret. Berørte andelseiere skal varsles og har rett til å uttale seg før styret fatter vedtak. Styret vurderer hvilke andelseiere som anses som berørt i det konkrete tilfellet.

Andelseier plikter til enhver tid å beskjære trær/busker som er tilknyttet den enkelte andel, slik at dette ikke er til hinder for ferdsel og slikt at dette ikke forringer øvrige andelseieres lys og utsyn. Hekker, blomster, trær, nabogjerde

Ingen har adgang til å foreta endringer som kan resultere i øket sjenanse av noe omfang for naboer - uten at naboer har uttalt seg - og styret har godkjent dette.

Styret har ikke fullmakt til å fatte vedtak som vesentlig endrer/forringer lysforhold, utsikt m.v. for berørte naboer.

I alminnelighet skal alle hekker og inngjerdinger rundt tomteparseller m.v. ikke ha større høyde og omfang enn at utsikt eller lys for naboer ikke hindres.

"Grensegjerder" (skillevegger/levegger) skal ikke ha større høyde enn 180 cm., og ikke større lengde enn 200 cm.

Godkjente arbeidstegninger skal benyttes.

Beskjæring eller felling av trær på fellesareal skal gjøres av fagperson på oppdrag fra styret. Styret organiserer gjennomgang av borettslagets grøntarealer, og planlegging av eventuell felling/beskjæring/beplantning, ca. hvert 5. år. Ansvarlig for slik gjennomgang er ekstern fagkompetanse engasjert av styret. Samtlige andelseiere får ved gjennomgangen anledning til å komme med innspill og ønsker til felling eller beplantning.

Disse husordensreglene erstatter tilsvarende av 29.5.88.

Drøftet i styremøte senest 21.4.97.

Fremlagt, drøftet og godkjent i generalforsamling 27.5.97.

Endelig godkjent - ihht. fullmakt - i styremøte 2.7.97.

Sendt andelseierne som vedlegg til infoskriv juli 1997.

Endrede husordensregler vedtatt i generalforsamling 05.06.2019

Vedtekter

for

Akebakkeskogen borettslag

org nr 956 235 251

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 15. oktober 1981, sist endret den 5. juni 2007 – *sist endret i generalforsamling den 6. juni 2018*

Som vedlegg til vedtektene følger:

Retningslinjer for Miljøutvalg (MU) i Akebakkeskogen borettslag
Instruks for valgkomiteen i Akebakkeskogen borettslag

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner etthundrede/00 (100,-).
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

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

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hoved-ledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

~~(4) Utskiftning av ødelagte, ikke-reparerbare varmtvannsberedere i borettslaget vil i en overgangsfase dekkes av borettslaget etter følgende modell: Kostnaden for varmtvannsbereder med lik størrelse som den ødelagte dekkes av borettslaget med 100 % av grunnbeløp inntil kr. 7.500,- ut 2005. Deretter vil dekningsbeløpet reduseres med 20 % hvert år inntil 2008 hvor dekningen er 40 % av grunnbeløp (grunnbeløp inntil kr. 7.500,-) Fra og med 2009 dekkes kostnader ved utskiftning og reparasjon av vv-beredere fullt av den enkelte andelseier.~~

~~(4) Andelseier plikter å sikre at viften tilknyttet ventilasjonsanlegget alltid er på. Andelseier plikter å varsle dersom det mistenkes at kanaler på loft er lekk, avkappet eller flatklemt. Ventilert i bad, vaskerom, toalett etc. skal rengjøres regelmessig og byttes ved behov. Kjøkkenhette må være kompatibel med eksisterende sentralventilasjon fra Villavent.~~

~~Det er ikke tillatt å installere varmpumpe.~~

~~(5) Andelseier skal alltid orientere styret før oppussing i andelen, med unntak av overflateoppussing. Ved oppussing /utskiftning av gulv, parkett og lignende skal alle lydisolierende elementer, som nålefilt/tepper ol. beholdes, evt. skal de erstattes av minst like godt lydisolierende materiale. Andelseier kan ikke gjøre inngrep i borettslagets bygningsmasse eller felles installasjoner.~~

~~(65) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.~~

~~(76) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.~~

~~(87) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.~~

~~(98) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfylder pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.~~

~~På samme måte er andelseier ansvarlig for betaling av egenandel til borettslagets felles bygningsforsikring i forbindelse med utbedring av skade som skyldes manglende oppfølging av~~

andelseiers vedlikeholdsplikt eller ved skader som på annen måte ligger innenfor andelseiers kontrollansvar.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 15 andelseiere (til sammen minst en tiendedel av stemmene) krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedlegg:

Retningslinjer for Miljøutvalget (MU) i Akebakkeskogen borettslag.

Sammensetning

Miljøutvalget skal bestå av fire medlemmer – fortrinnsvis ett fra hvert felt i borettslaget. Det skal også velges 2 varamedlemmer til utvalget.

Valg og funksjonstid

Medlemmene til utvalget nomineres av valgkomiteen og velges av Generalforsamlingen for to år av gangen. For å sikre kontinuitet i arbeidet skal medlemmene fortrinnsvis velges slik at 2 av medlemmene er på valg hver år.

Hvis alle felt ikke er representert i utvalget må MU utnevne en kontaktperson blant medlemmene for dette feltet. Medlemmer av miljøutvalget kan gjenvelges et ubegrenset antall ganger. Medlemmene skal aktivt bidra til å rekruttere nye medlemmer til utvalget.

Organisering

Utvalgets leder velges av Generalforsamlingen for ett år av gangen. Lederen for utvalget skal kalle inn til møter og påse at utvalget gjennomfører sine oppgaver i tråd med denne instruksen.

Rapportering

Miljøutvalget rapporterer til borettslages styre. Utvalgets leder har møterett på styremøtene.

Aktiviteter

Miljøutvalget skal normalt avvikle følgende aktiviteter: fotballturnering, høstdugnad, juletreffest, akedag og vårdugnad.

Utvalget skal utarbeide halvårsplaner for periodene august til januar og februar til juli.

Halvårsplanene skal bestå av datoer for planlagte aktiviteter. Halvårsplanene legges fram for og godkjennes av styret henholdsvis i juni og desember. Når halvårsplanene er godkjent, skal de gjøres kjent for beboerne gjennom skriv – for eksempel i ”Styret informerer” og på borettslagets hjemmeside.

Miljøutvalget skal bestille containere til juletrær og til dugnader. For øvrig kan utvalget bestille containere i samråd med styreleder.

Miljøutvalget skal bestille feiing av gangveier og parkeringsplasser i forbindelse med vårdugnaden.

Informasjon

Miljøutvalget skal holde beboerne informert om hver enkelte aktivitet gjennom skriv, oppslag og via borettslagets hjemmeside. Miljøutvalget skal sørge for at informasjon om utvalget på borettslagets hjemmeside er oppdatert.

Økonomi

Miljøutvalget skal utarbeide budsjett for sitt arbeide. Dette budsjettet sendes Styret for godkjenning innen utgangen av november hver år. Dette beløpet skal dekke utgifter i forbindelse med aktivitetene og innkjøp av redskaper m.m. til de enkelte feltene. Eventuelle utgifter utover godkjent budsjett skal klareres med styret på forhånd.

Instruks for valgkomiteen i Akebakkeskogen Borettslag

1. Valgkomiteen skal bestå av 4 medlemmer med personlige varamedlemmer. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen.
2. Valgkomiteen skal ha en bred sammensetning, ha representanter fra begge kjønn og fortrinnsvis en representant fra hvert felt i borettslaget.
3. Valgkomiteen fremmer forslag på kandidater til de verv som skal besettes ihht vedtektene. Valgkomiteen skal forvise seg om at kandidatene er kjent med omfanget av arbeidet i de ulike verv.
4. Valgkomiteen skal innstille på honorarer til Styret og Miljøutvalget.
5. Valgkomiteen skal tilstrebe å sikre at alle felt i borettslaget er representert, samt ivareta ønsket om en lik kjønnsmessig fordeling blant de kandidatene som foreslås.
6. Valgkomiteens innstilling bør foreligge senest 1 måned før Generalforsamlingen, og sendes ut sammen med øvrige sakspapirer.

7. Valgkomiteens leder - eller en annen representant for valgkomiteen - møter på Generalforsamlingen.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Akebakkeskogen borettslag torsdag 06.06.2024 kl. 18:00 - Haraldsheim Utsikten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Hanna Skilbrei Bøen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl/v Hanna Skilbrei Bøen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Sidsel Vatne

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 24

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 26

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

Protokolltilførsel:

Beboer på blått (nr. 74) gjorde kvelden 5. juni oppmerksom på at de ikke hadde fått utdelt innkallingen i postkassen. Ved en glipp var det ikke utdelt innkallinger i postkassene på det ene stativet. Styret delte ut innkallingene til andelene dette gjaldt 74-79B, og informerte om dette samme kveld.

Innkallingen ble publisert på Bonabo (digitalt) innenfor lovens frist. Tre andeler som ikke har registrert bruker i Bonabo, fikk ikke innkallingen før kvelden før generalforsamlingen.

Iht. borettslagsloven § 7-6 og vedtektene punkt 9-3 (2) skal innkallingen sendes ut minst åtte og høyst tjuer dager før møtet. Det er altså tre andelseiere som ikke har fått

innkallingen innen lovens frist.

Verken borettslagsloven eller vedtektene sier noe om rettsvirkningene av for sent utsendt innkalling. Det må derfor vurderes helt konkret om det har noen konsekvens at enkelte fikk innkallingen for sent.

- Tidspunktet for generalforsamling ble gjort kjent i Styret informerer 17.1.2024 (og ligger fortsatt tilgjengelig i Bonabo)

- Det er en svært liten andel som ikke har fått innkallingen innen lovens frist (2%), og konsekvensene vil være minimale gitt at antallet er så lite.

Dersom noen måtte hevde ett eller flere vedtak ugyldig som følge av feilen (basert på stemmeantall eller annet), må det meldes særskilt til styret og kreves ny behandling i ekstraordinær generalforsamling. Styret vil da behandle spørsmålet helt konkret (om vedtaket må anses ugyldig) og evt. kalle inn til ekstraordinær generalforsamling

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås kr. 220.000,- i samlet godtgjørelse til styret, og kr. 40.000,- i samlet godtgjørelse til Miljøutvalget.

Foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024. Styret og Miljøutvalget vedtar selv intern fordeling av godkjent honorar.

Vedtak:

Benkeforslag om 5 % økning av foreslått godtgjørelse til styret og miljøutvalg. Totalt styrehonorar på kr. 231.000,- ble godkjent, honorar på kr. 42.000,- til Miljøutvalget ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Søknad om utbygging/tilbygg, Akebakkeskogen 54 A

Forslaget er sendt inn av Anne Marthe Boldingh.

Se vedlagte tegninger som beskriver foreslåtte tiltak.

Vedtak:

Vedtaket godkjennes med 25 stemmer for.

5.2 Søknad om vindu, Akebakkeskogen 34

Forslaget er sendt inn av Maria Christine Støten og Jens-Gunnar Andersen.

Vi søker om å få lov til å sette inn et vindu tilsvarende vinduet på høyre side av verandadøren (som vist på fasadetegning). Vinduet vi søker om er standardvinduet som måler 49 x 119.

Det er ingen berørte naboer. Vedlagt er også bilder som viser utsyn/innsyn til vinduet.

Vedtak:

Vinduet godkjennes med 22 stemmer for.

5.3 Søknad om vindu, Akebakkeskogen 18 A

Forslaget er sendt inn av Janne Blomberg Ulseth og Anders Lundstadsveen.

Se vedlegg for skisse, bilder og nærmere beskrivelse av forslaget.

Vedtak:

Benkeforslag om 2 V2 vinduer istedenfor foreslåtte ble godkjent med 25 stemmer for.

5.4 Forslag til standard - Endring av entrétak

Forslaget er sendt inn av styret.

Styret har, etter spørsmål fra andelseier, vurdert endring av tak over inngangsparti, herunder er det opprinnelige bølgeplasttaket ønsket utskiftet med treverk. Ved behandling av saken i styret ble det primært vurdert om styret har myndighet til å avgjøre dette selv, eller om det må bes om samtykke fra generalforsamlingen, jf. vedtekten punkt 8-3 (2).

Styret vurderer forsåvidt at en slik endring ligger innenfor styrets myndighet, men da dette kan bli en løsning flere andelseiere ønsker å gjennomføre på sikt, anser styret det som hensiktsmessig å legge frem forslag om standard for generalforsamlingen for samtykke. Dette også i tråd med hensynene som lå bak tidligere vedtatte standarder.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret myndighet til å behandle søknader fra andelseiere om bytte av entrétak, herunder å bytte ut eksisterende entrétak i bølgeplast med treverk. Se vedlagte bilder for illustrasjon.

Tiltaket må nabovarsles etter gjeldende regler, og kan ikke gjennomføres før positivt vedtak fra styret. Styret utformer, etter bistand fra tømrer, nærmere krav til hvordan endringen skal gjennomføres, for å sikre kvaliteten.

Vedtaket ble godkjent.

5.5 Tiltak på ballbanen - etablering av samlingsplass

Forslaget er sendt inn av Miljøutvalget.

Det er per i dag en frittstående grill og noen bord plassert på noen gamle steinheller ved siden av banen, og Miljøutvalget har foreslått å etablere en fullverdig samlingsplass her. Herunder:

- Fjerne underlaget slik det er i dag
- Legge ny pukk slik at man får planert området og unngår vannansamling
- Ny sand og gjenbruke steinhellene som ligger der i dag
- Lage fine overganger fra plen til steinhellene
- Bygge en permanent pergola i treverk, med tre eller evt. gress på taket

- Taket heller mot fotballbanen slik at det ikke tar unødvendig sikt ned mot fotballbanen fra hvitt felt
- Inne i pergolaen:
 - Bord som i dag (slipes ned og overflatebehandles på nytt)
 - Kasse for oppbevaring av "sjakkbrikker", stylder, skøytebane-tilbehør etc.
 - Sjøppelsystem (miljøstasjon)
 - "Kjøkkenkrok" med benk i enkel utførelse med innebygget grill x 2. Kobles til gassflaske.
 - Det er også ønsket å legge strøm til området

Vedtak:

Benkeforslag: generalforsamlingen gir styret fullmakt til å vurdere tiltakets hensiktsmessighet, kostnad, utforming og plassering. Vedtaket ble godkjent.

5.6 Etablering av felles sykkelparkering

Forslaget er sendt inn av Inger Eliassen.

Bakgrunnen for mitt forslag er at jeg ønsker å kjøpe meg en elektrisk sykkel. Det er ikke plass til å parkere en sykkel i uteboden min. Det er stor fare for at en slik sykkel skal bli stjålet dersom den står lenket til rekkverket utenfor min bolig.

Vedtak:

Benkeforslag: generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede og komme tilbake med forslag til ulike forslag til sykkelparkering. Vedtaket ble godkjent.

5.7 Bekkeløp og overvann

Forslaget er sendt inn av Liv-Grethe og Thomas Rajka og styret.

Det har over flere år vært problemer knyttet til bekkeløpet på blått felt, herunder at bekken går ut over sine bredder ved større vannmengder. Vannmengdene har medført at arealet tilstøtende bekken blir vasket bort, og medfører ødeleggelser som gjør arealet vanskelig å vedlikeholde og ellers lite brukbart.

Styret engasjerte i november 2019 Barbakke landskap for bistand og vurdering av bekkeløpet, etter at de i første rekke hadde gjennomført vurdering av trær/vegetasjon i borettslaget. Barbakke var positive til å påta seg oppdraget, under forutsetning av at de trengte hjelp av andre for å beregne vannmengdene i bekken og på bakgrunn av dette fremlegge konkrete forslag til tiltak. VA Visjon ble deretter involvert, og styret fikk oversendt rapporten fra VA Visjon i slutten av desember 2020.

Barbakke anbefalte, på bakgrunn av beregninger i rapport fra VA Visjon og egne befaringer, en løsning som medførte å få «senket» bekkeløpet i terrenget, dette ved sprengning.

På bakgrunn av foreslåtte tiltak tok styret kontakt med ulike entreprenører for nærmere tilbud, og det ble også gjennomført befaring med Bymiljøetaten. Bymiljøetaten oversendte referat i februar 2022, og meddelte at tiltak i bekkeløpet, slik dette var foreslått av Barbakke, ikke var ansett søknadspliktig. Bymiljøetaten hadde utover dette ingen kommentarer i forhold til ansvar for vannet, som kommer fra kommunens eiendom (marka).

Fire landskapsentreprenører ble forespurt om tilbud, hvor kun en av de forespurte var positive. Styret hadde befaring og møte med Skaaret Landskap og Barbakke, for gjennomgang av foreslåtte tiltak. Det ble fra borettslagets side vist til at man ønsket en nedskalert løsning, i forhold til hva som var foreslått fra Barbakke, samtidig som det ble stilt spørsmål til eventuelle sprengningsarbeider i bekkeløpet og hvordan dette ville påvirke omkringliggende terrengforhold. Det er stilt spørsmål om tomtens beskaffenhet med tanke på at den oppleves å bevege seg i terrenget.

Landskapsentreprenøren ønsket etter dette å innhente en geoteknisk undersøkelse av terrenget, før eventuelt tilbud og oppstart av arbeider. Styret mottok tilbud på

geotekniske undersøkelser fra DRM, og vedtok som følge av kostnaden å avvente dette.

I ettertid har det blitt stadig tydeligere at vannmengdene som kommer fra marka og ut i bekkeløpet både øker i omfang og at det er behov for tiltak utover det borettslaget kan gjennomføre på egenhånd. Dette gjelder også flere områder i borettslaget, blant annet har rødt felt tidligere vært skadelidende ved store vannmengder som har kommet ned turveien og videre inn i borettslaget.

Styret tilskrev Oslo kommune, ved Vann- og Avløpsetaten og Bymiljøetaten, i november 2023 hvor det ble vist til behov for en helhetlig overvannsstrategi for kommunens eiendom og tilgrensede eiendommer, samt at det bør vurderes tiltak for å sørge for at nedstrømskanaler til bekkeinntaket ved Akebakkeskogen får trygge flomveier.

Henvendelsen er foreløpig ikke besvart, utover å vise til at det mellom etatene er bestemt at det er Bymiljøetaten som skal besvare henvendelsen.

Nærmeste nabo til bekkeløpet og enheten som er sterkest berørt av vannmengdene, Akebakkeskogen 87A, har vært i dialog med styret over mange år. De opplever en kraftig forringet tomt og er bekymret for mangel på løsninger over tid. Det er fra deres side ønskelig med nærmere tidsplan for hva som gjøres med saken og hvilke tiltak styret vurderer. Etter styrets syn er det hensiktsmessig å orientere generalforsamlingen om status i saken, både da det er en krevende sak hva gjelder både tid og ressurser, og også fordi bekkeløpet som sådan inngår i et større kompleks med økende mengder overvann, som angår borettslaget som sådan.

Saken tas til orientering i generalforsamling. Bilder fra stedet tilbake i tid og i dag følger vedlagt i innkallingen, og andelseier i Akebakkeskogen 87 A vil redegjøre for hvordan de opplever situasjonen.

Vedtak:

Saken tas til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Stein Tenden og Håkon Haugsbø er på valg i år.

Vedtak:

Valgt ble: Magne Kaldhusdal for 2 år.

Valgt ble: Kjell Kristiansen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Jens Vedal er på valg i år
Varamedlem, Linn Furuvald Næss er på valg i år
Varamedlem, Lynn Rosentrater er på valg i år
Varamedlem, Tone Chadien er på valg i år

Vedtak:

Valgt ble: Øystein Tungen for 1 år.

Valgt ble: Jens Vedal for 1 år.

Valgt ble: Thomas Skaret Halvorsen for 1 år.

Valgt ble: Tone Chadien for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Olaug Fenne, Sidsel Vatne, Simen Markussen og Heidi Hadberg Olsen er på valg i år.

Vedtak:

Valgt ble: Olaug Fenne for 1 år.
Valgt ble: Sidsel Vatne for 1 år.
Valgt ble: Magnus Nielsen for 1 år.
Valgt ble: Heidi Hadberg Olsen for 1 år.

6.4 Valg av miljøutvalg

I miljøutvalget er Øystein Høgsand og Morten Prytz Frivold er på valg i år.

Av miljøutvalgets varamedlemmer er Jørgen Almankaas, Hilde Johansen, Sindre K. Grødem og Vigdis Thiengen er på valg i år.

Vedtak:**Miljøutvalg:**

Valgt ble: Morten Prytz Frivold
Valgt ble: Martha Kristine Syvertsen
Valgt ble: Therese Enbom
Valgt ble: Tone Wengård Almo

Miljøutvalg varamedlemmer:

Valgt ble: Mimmi Walker Tyrihjell
Valgt ble: Øyvind Hanssen-Bauer
Valgt ble: Per-Arne Kvalvåg
Valgt ble: Kent Bratlien Windahl

Sittende styre består av:

Styreleder, Gina Kristiansen (2023-2025)
Styremedlem, Anders Lundstadsveen (2023-2025)
Styremedlem, Magne Kaldhusdal (2024-2026)
Styremedlem, Helga Aasdalen (2023-2025)
Styremedlem, Kjell Kristiansen (2024-2026)

Varamedlem, Øystein Tungen (2024-2025)
Varamedlem, Jens Vedal (2024-2025)
Varamedlem, Thomas Skaret Halvorsen (2024-2025)
Varamedlem, Tone S Chadien (2024-2025)

Protokoll for Akebakkeskogen borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hanna Skilbrei Bøen (sign.)	17.06.2024
Sekretær	Hanna Skilbrei Bøen (sign.)	17.06.2024
Protokollvitne	Sidsel Vatne (sign.)	17.06.2024
Protokollvitne	Hanna Skilbrei Bøen (sign.)	17.06.2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Akebakkeskogen 4B
0490 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martin Ommundsen

Telefon: 906 42 614
E-post: martin.ommundsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre