

aktiv.





Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler

Martin Ommundsen

Mobil 906 42 614

E-post martin.ommundsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 19 053,-
Omkostn.: Kr 9 288,-
Total ink omk.: Kr 11 928 341,-
Felleskostn.: Kr 5 243,-
Selger: Sven Eirik Ruud
Gøril Guttormsen Sollie

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 108/117 kvm
Tomtstr.: 33960 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 1231
Andelsnr.: 12
Oppdragsnr.: 1007250157

Rekkehus med solrik beliggenhet og utsikt - kort vei til marka og byen

Drømmer du om et moderne og innholdsrikt hjem i et barnevennlig og hyggelig nabolag - med kort vei til både marka og byen? Velkommen til Akebakkeskogen 7A!

Her får du den perfekte beliggenheten for deg som vil ha umiddelbar tilgang til skiløyper, ballplass, lekeplasser og en felles frukthage. Området er bilfritt og svært trygt for barn - her kan de leke fritt i grønne og rolige omgivelser. Boligen ligger rett ved markagrensen og byr på en aktiv og variert fritid året rundt.

Rekkehuset kan skryte av:

- P-plass klargjort for elbil-lader
- 3 soverom
- God standard
- Åpne gode oppholdsrom
- Peisovn i stue
- Varme i gulvet i flere rom
- "Ski-in ski-out"
- To uteboder ved inngangspartiet samt innvendig bod
- Særdeles attraktiv beliggenhet ved markagrensen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	76
Kommunale avgifter	79
Formuesverdi	81
Meglerbrev	82
Ferdigattest	85
Husordensregler	89
Vedtekter	93
Originale tegninger	103
Årsberetning	108
Protokoll	158
Budskjema	169

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 108 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 117 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 53 m² Wc, Stue/spisestue, Kjøkken, Bod, Gang

1. etasje

BRA-i: 55 m² Bad, Entré, Gang, Tre soverom

BRA-e: 9 m² 2 uteboder

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

33960 m²

Tomtebeskrivelse

Ved boligens inngangsparti har man en hellelagt uteplass, med plass til sykler, sittegruppe mm. Ut fra stuen har man en stor fin terrasse i direkte tilknytning til en liten hage. Hagen har plass til trampoline. Ellers urtekasser for dem som vil dyrke litt bær og urter.

Ellers stor felles tomt for borettslaget med internveier, lekeplasser, frukthage, ballplass, tuftepark m.m

Beliggenhet

Boligen har en svært attraktiv beliggenhet i et fredelig og etablert boligområde ved

markagrensen, omgitt av både villaer, rekkehus og blokkbebyggelse. Her bor man med kort gangavstand til alt man trenger i hverdagen - offentlig transport, dagligvarebutikker, friarealer og idrettsanlegg. Området ligger ved foten av vakre Grefsenkollen, som med sin utsikt over Oslofjorden og byen er et populært turmål året rundt. Her finnes flotte tur- og sykkelstier, og vinterstid er det kort vei til både skiløyper og slalåmbakker. I tillegg byr nærområdet på hyggelige rasteplasser og grillområder som inviterer til sosiale sammenkomster med familie og venner.

Det er kort vei til Storo og Nydalen, som tilbyr et bredt utvalg av servicetilbud, butikker og spisesteder. Nærmeste kjøpesenter er Storo Storsenter med over 140 butikker, mens dagligvarehandelen enkelt kan gjøres på Kiwi i Grefsenveien, Rema 1000 ved Skeidbanen eller Spar på Myrerjordet. For søndagshandel er det også en Joker i Kjelsåsveien.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Grefsen stasjon fungerer som et sentralt knutepunkt med hyppige avganger med både tog og buss, som tar deg raskt til Oslo sentrum eller andre bydeler. Det gjør området ideelt for dem som ønsker å bo rolig og grønt, men samtidig ha enkel tilgang til byens mange tilbud.

Adkomst

Adkomst fra Akebakkeskogen. Vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse samt rekkehus i området.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Skolekrets

Disen skole og Morellbakken ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Grefsenkollveien med linje 25 ca 400 m og Akebakken med linje 56 til Storo/Nydalen.

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

Matias Holter Løberg

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført i 1982, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i multimur.
- Yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med malt trepanel.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:

- Etasjeskiller i trebjelkelag.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovert bad i 2009/10

Arbeid utført av: Myhrvold Interiør AS og Nordre Aker rør

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Lagt Sarnafil banemembran med oppbrett på 15 cm

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet ut stoppekran

Arbeid utført av: I regi av borettslag

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Problem med fukt i multimur. Utbedret i regi av borettslag 2016

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Tatt én mus i musefelle under vasken i 2024, ellers ingen tilfeller.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har vært kre i vår rekkehusrekke og det er gitt sanering i hele rekka. Vi har ikke sett skjeggkre hos oss i 7A

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: 2016: KW- elektro: nytt el anlegg i hele huset, kurser og kapasitetsøkning samt ny sikringsboks. Lagt lamiflex varmesystem i stuegulv. 2012: sterkstrøm AS: varmekable gang pluss diverse stikkontakter.

Arbeid utført av: KW elektro AS og Sterkstrøm AS

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Påviste avvik utbedret av KW elektro i 2016

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: I garasje. Denne hører ikke til boligen.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utvendig vedlikehold av kledning - primært regelmessig maling av malerfirma engasjert av borettslaget.

Arbeid utført av: I regi av borettslag

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Borettslaget planlegger utbedring av takene.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Se tidligere svar om kre.

Innhold

Rekkehusleilighet i borettslag over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje. Leiligheten disponerer to uteboder ved inngangspartiet.

1. etasje inneholder bad, entré, gang, tre soverom.

Underetasjen inneholder Wc, Stue/spisestue, Kjøkken, Gang Bod.

Standard

Grunnforhold og fundamenter:

Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Drenering:

Drenering og utvendig fuksikring av grunnmur fra byggeår.

Terrengforhold rundt boligen:

Terreng bestående jordmasser. Noe plenarealer.

Rom under terreng:

Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).

Hulltaking kjellervegg:

Det ble borret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Gulv på grunn:

Støpt betonggulv på grunn.

Yttervegger:

Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel. Det er observert musebånd og lufting bak panelet.

Ytterdører:

Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2016. Isolert ytterdør med glassfelt.

Vinduer:

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1982.

Innvendige dører:

Profilerte innvendige dører. Dør med glassfelt mellom gang og entré. Profilerte innvendige dører til bad og wc.

Balkonger, terrasser ol.:

Terrasseplattning i trekonstruksjon med adkomst fra, ca. 14 m². Terrassebord på bjelkelag.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:

Pusset og malt elementpipe med feieluke i stue.

Ildsteder:

Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:

Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår i kjøkken og wc.

Hovedstoppekran er lokalisert i kjøkken.

Varmtvann:

Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2002, montert i kjøkken.

Ventilasjon:

Friskluft via spalteventiler i vinduer. Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken, wc og bad. nElektrisk avtrekksvifte i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.

Elektrisk oppvarming:

Underetasje: Stue.

1. etasje: entrè.

Etasjeskiller:

1. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i soverom, gang og entre.

Trapper:

Vinkeltrapp og rekkverk i tre.

Kjøkkeninnredning:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen. Kvik kjøkkeninnredning.

Overflater på innvendige gulv:

Underetasje:

Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. Fliser i wc. Gulvbelegg i kjøkken.

1. etasje:

Fliser i entré. Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett for øvrig.

Overflater på innvendige vegger:

Underetasje: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

1. etasje: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Strietapet.

Overflater på innvendig himling:

Underetasje:

Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i kjøkken.

1. etasje:

Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i gang.

Fast inventar - Wc, Underetasje:

Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Wc, Underetasje:

Servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget systerne.

Dokumentasjon - Bad, 1. etasje:

Badet er i følge eier pusset opp 2010. Tilbud og faktura og sjekkliste membran er fremvist.

Våtromsgulv - Bad, 1. etasje:

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

Våtromsvegger - Bad, 1. etasje:

Flislagte overflater.

Fast inventar, generelt - Bad, 1. etasje:

Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med glatte fronter.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 1. etasje:

Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, og opplegg for

vaskemaskin.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 1. etasje:
Veggfestet klosett med innebygget systerne.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Bad, 1. etasje:
Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i soverom. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / Underetasje)
- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Drenering
- Rom under terreng
- Gulv på grunn
- Yttervegger
- Vinduer
- Innvendige dører
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Etasjeskiller
- Trapper

Boligen er normalt vedlikeholdt, med normal og noe eldre standard. For full oversikt, se tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ikke i salget:

- Taklampe over spisestuebord
- Kjøleskap på kjøkkenet (ikke integrert)
- Skrustikke i utebod
- Skijack fester x 3 i utebod

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

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

2017:

- Montert screens og markise.

2016:

- Etablert gulvvarme og lagt nytt gulv.
- Montert downlights.
- Sparklet og malt veggoverflater.
- Skiftet terrassedør.
- Lukket åpning under trapp.

TV/Internett/Bredbånd

Inkl i felleskostnader.

Parkering

Det medfølger 1 parkingsplass til boligen. Infrastruktur er klargjort for montering el-lader, ellers godt med gateparkering.

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

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP586991

Diverse

Ihht. styreleder skal tak, takbeslag mm. skiftes. Det er ikke vedtatt, men styret vil på generalforsamling 02.06.2025 fremlegge innstilling. Arbeidene vil trolig, dersom vedtak fattes, startes om 2-3 år. Kostnadene ihht forprosjekt kalkulert til kr 36 544 125,- Lånet vil således fordeles etter brøk på boenhetene i borettslaget. Det er ikke beregnet hva denne endringen vil utgjøre av endringer på felleskostnader.

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning, med unntak av

at det er satt opp lettvegg rundt trapp for å lukke området.

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 11 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 2 685 546

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 10 265 065

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kapitalkostnad renter: 87,-
Kapitalkostnad avdrag: 30,-
Felleskostnader: 5 126,-

Tot. innev. måned: 5 243,-

I tillegg dekkes kommunale avgifter, felles strøm og forsikring, forretningsførsel, TV og internett, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 243

Andel Fellesgjeld

Kr 19 053

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

19.10.2025

Kommentar fellesgjeld

Lånummer: 94927037682, Handelsbanken Eiendomskreditt
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.10.2025: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 302
Saldo per 19.10.2025: 2 339 850
Andel av saldo: 19 053

Første termin/første avdrag: 30.05.2025 (siste termin 30.11.2050)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 19 774

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Akebakkeskogen Borettslag

Organisasjonsnummer

956235251

Andelsnummer

12

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

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927037682, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.04.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 308

Saldo per 27.04.2025: 2 356 989

Andel av saldo: 19 193

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 førstkomende 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 2024 var kr 488 289,-

Budsjett for 2025 er kr 146 106,-

Arbeidskapital pr 31.12.23 var kr 2 053 050,-

Borettslaget har nylig gjennomført energikartlegging og tilstandsvurdering, og styret har igangsatt prosjektutredning for tak-, fasade- og vindusrehabilitering. Dette kan medføre økte kostnader for borettslaget på sikt. Se årsberetning og protokoll vedlagt salgsoppgaven for full oversikt.

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. 12 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 datert 04.12.1985.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.12.1985.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Et stort område sør for tomten har pågående planssak med saksnr 202102096. Saken gjelder "Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)"

Pågående byggesaker:

Grefsenkollveien 8 - Riving og oppføring av tomannsbolig

Saksnummer: 202306047

Siste bevegelse: 11.10.2024

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

11 900 000 (Prisantydning)

19 053 (Andel av fellesgjeld)

11 919 053 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 938 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 288 (Omkostninger totalt)

20 188 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

22 988 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 928 341 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 939 241 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 942 041 (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 9 288

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

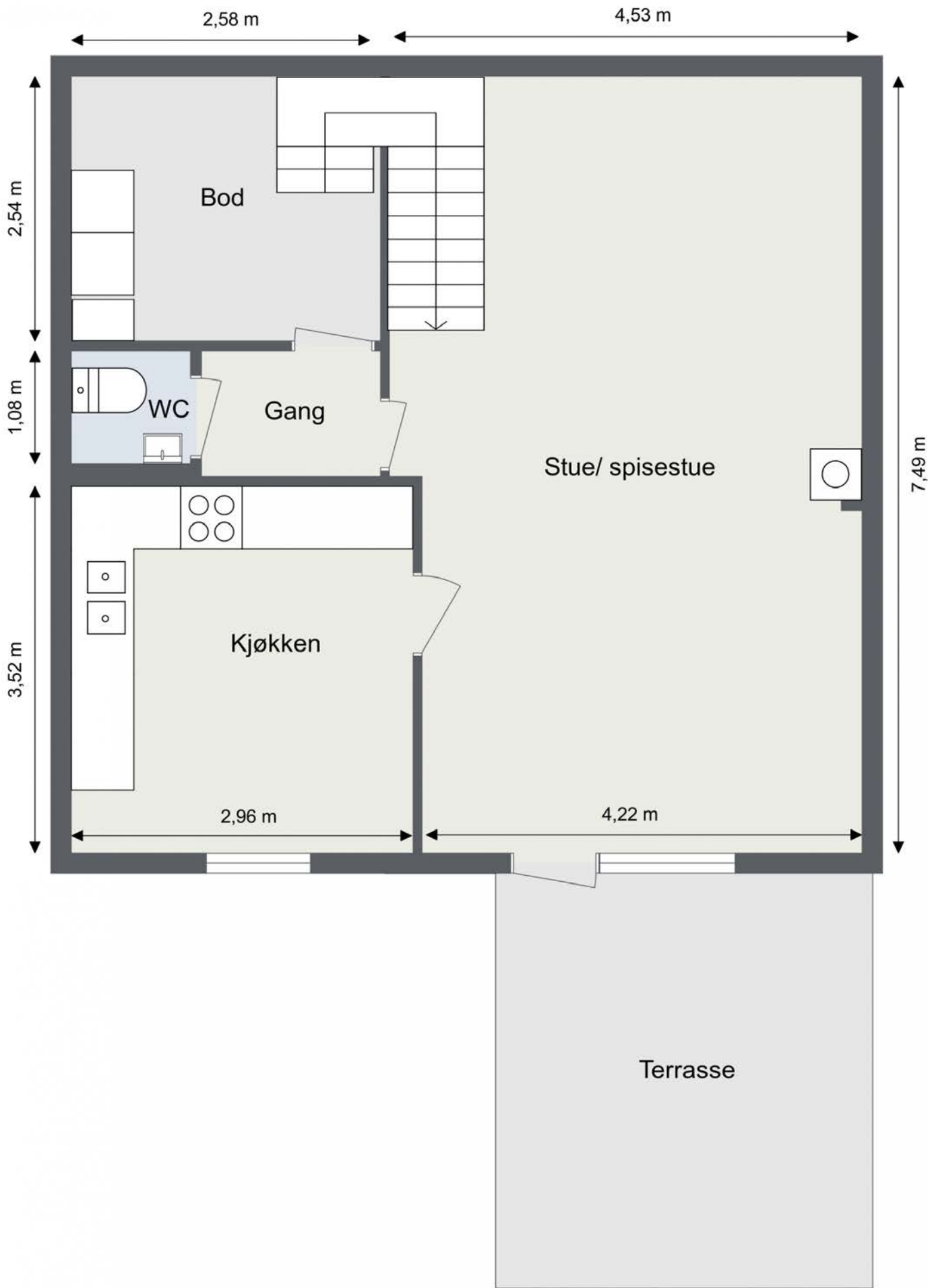
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

02.11.2025













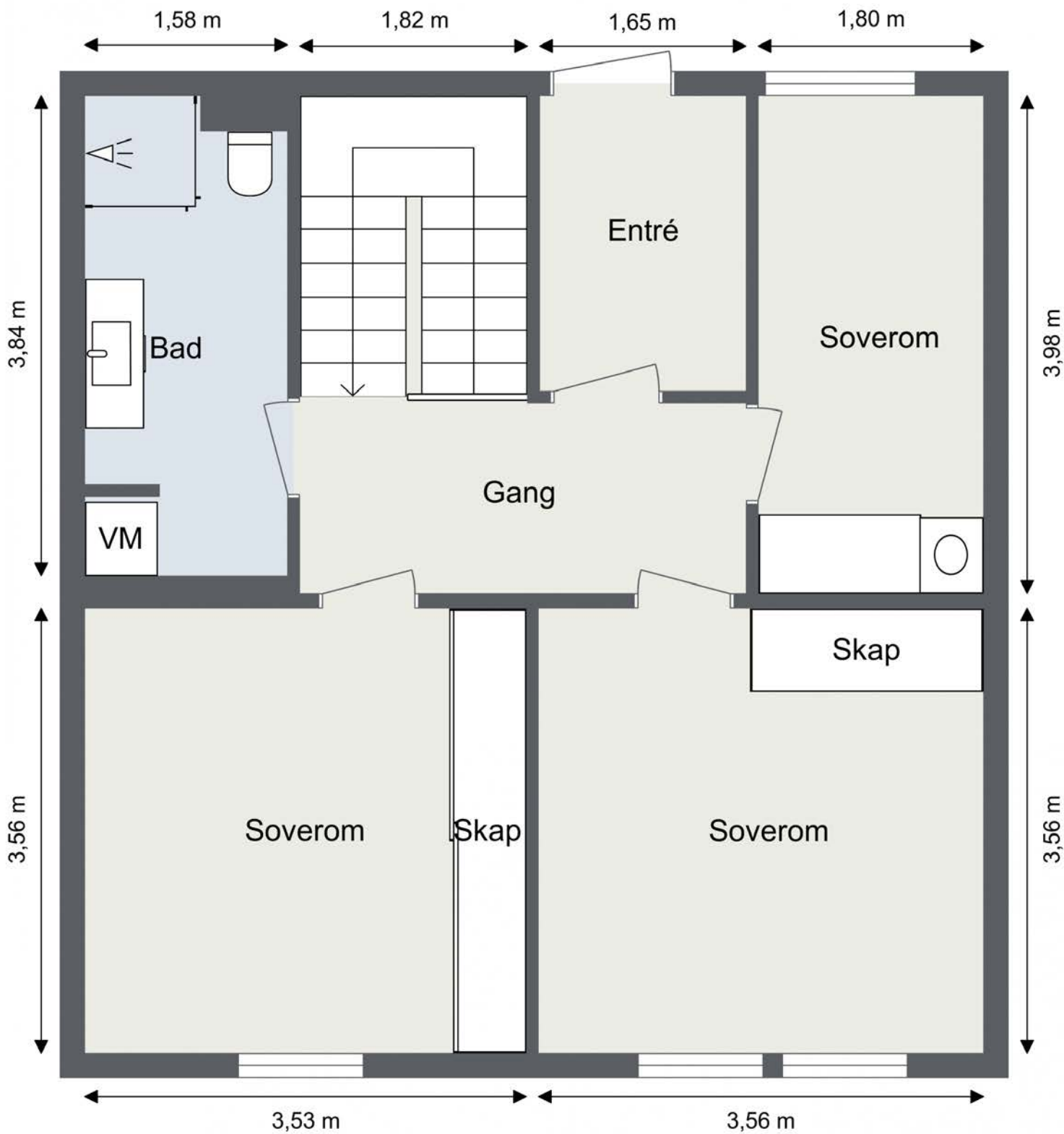


















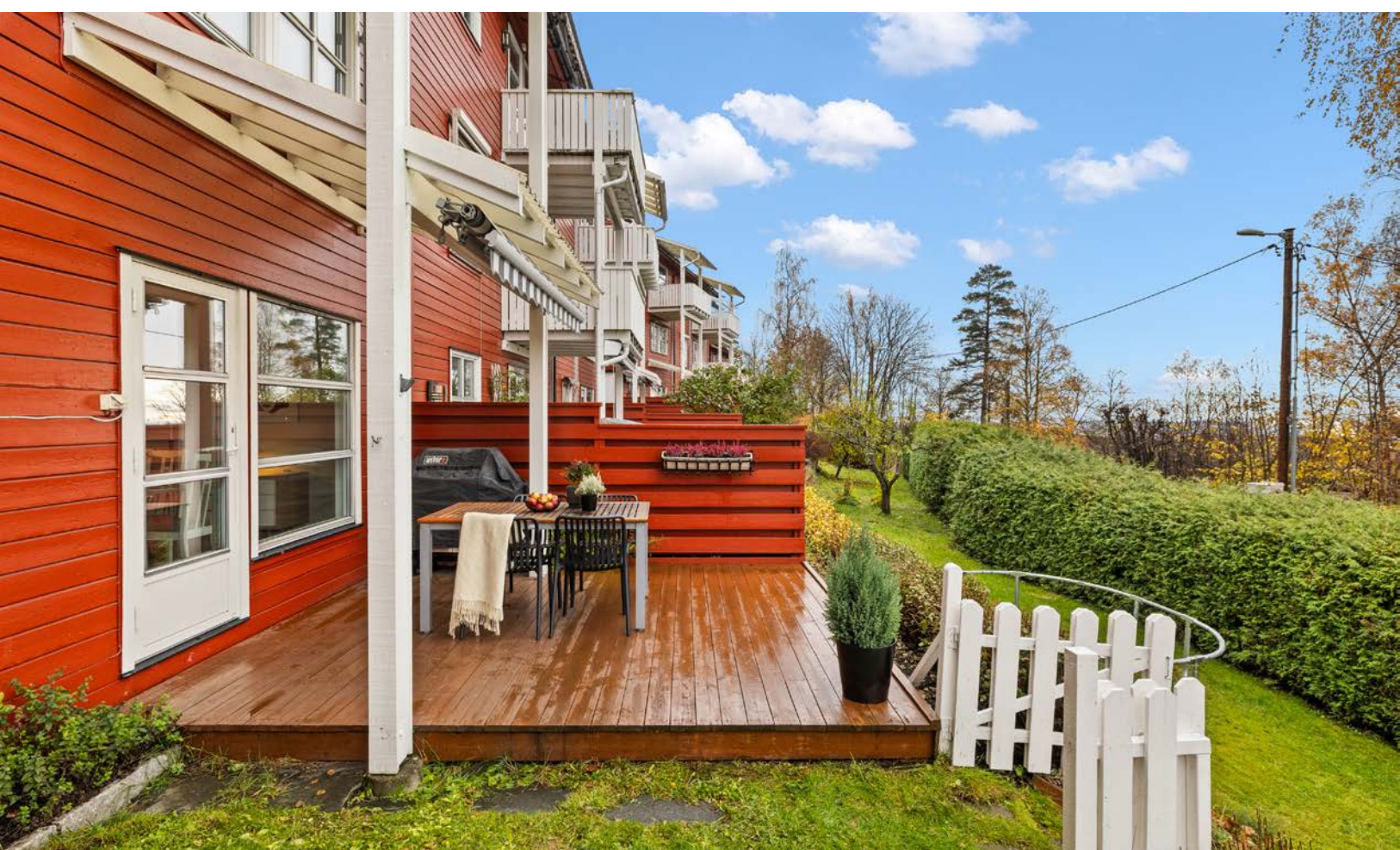


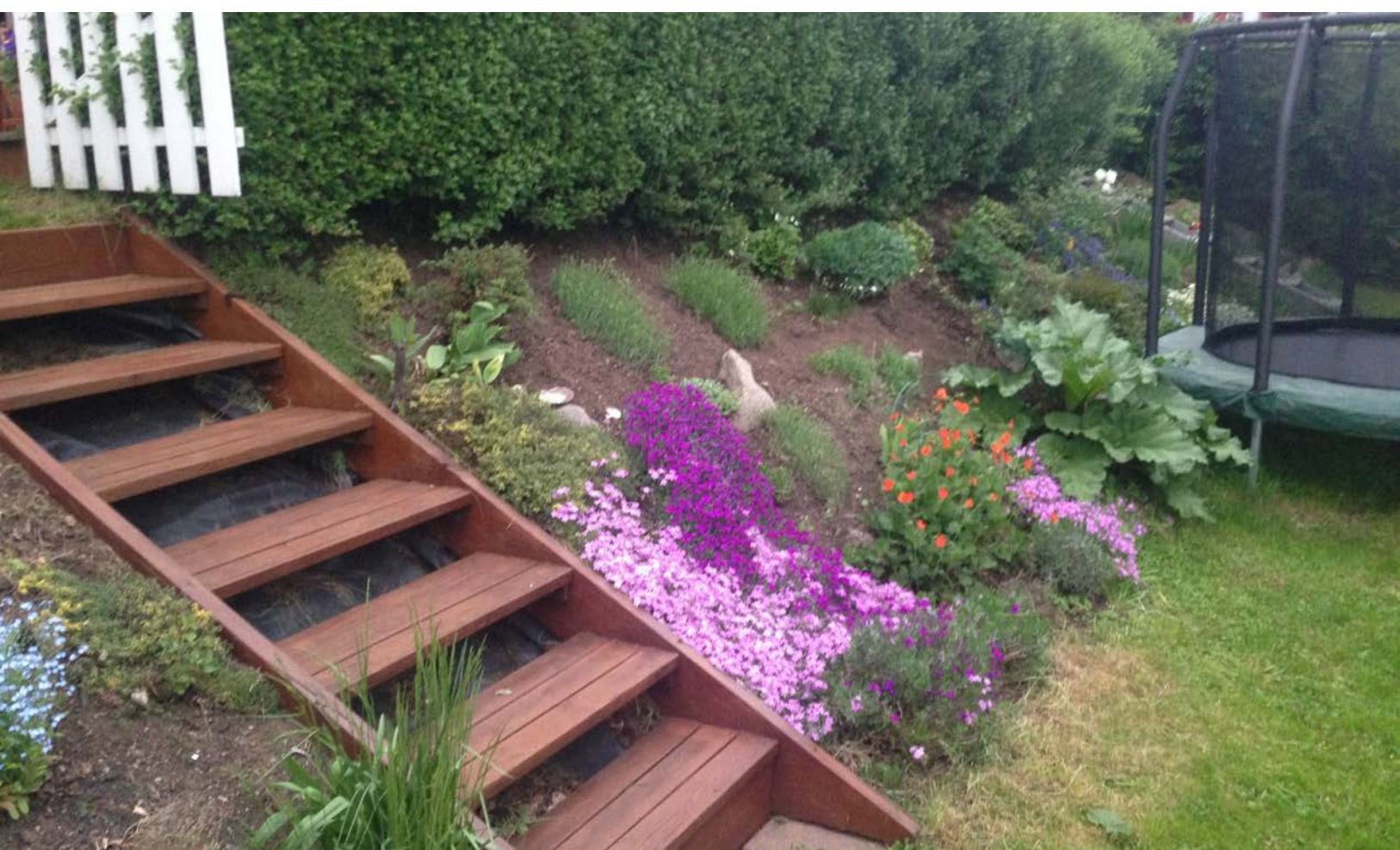








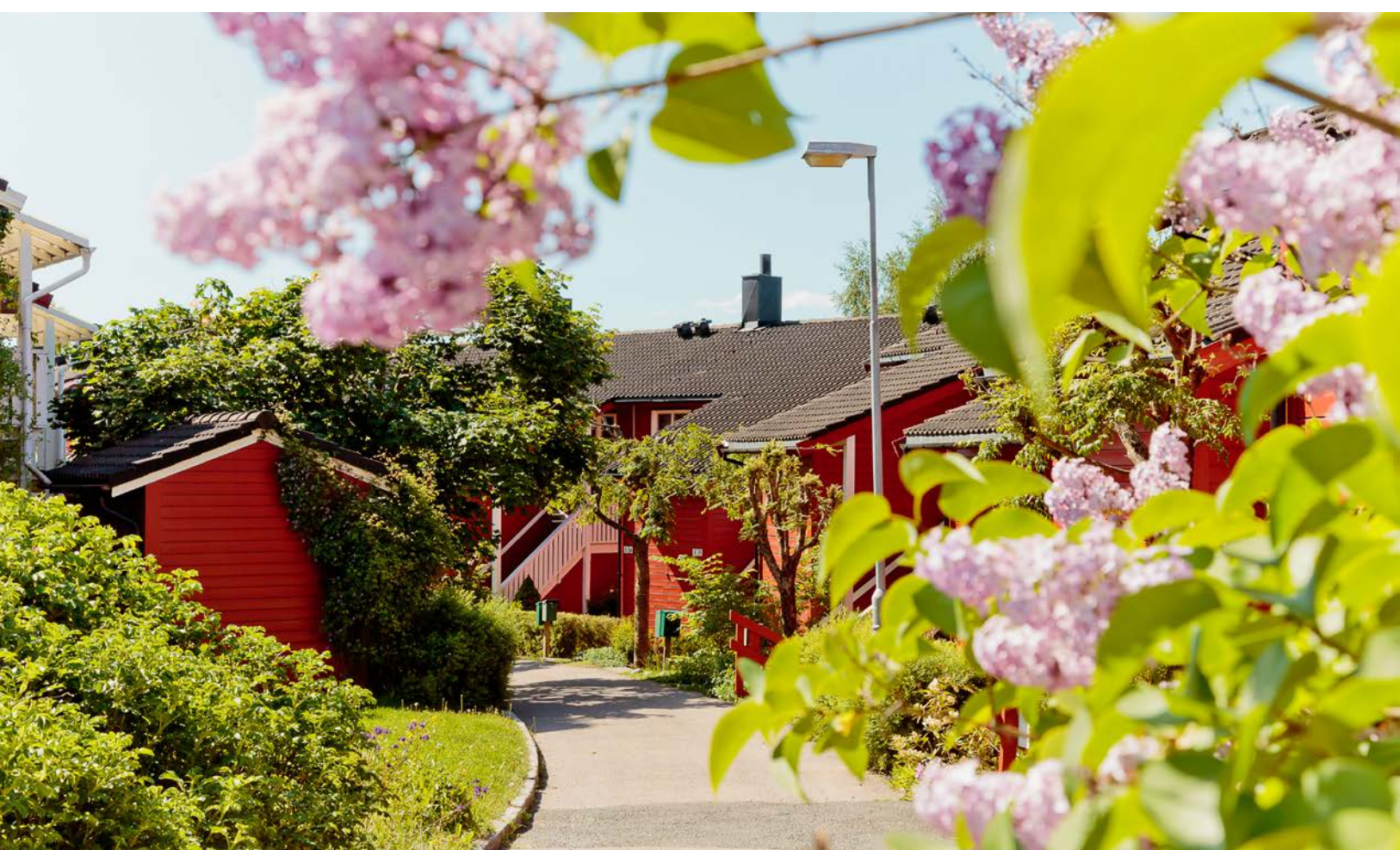
















Aktivitetsplass

Formålet med Aktivitetsplassen er å tilrettelegge for aktivitet, trening, lek og rekreasjon for større barn, ungdom, voksne og eldre i borettslaget.

Målet er også at plassen kan bidra til å styrke trivsel, samhold og fellesskap på tvers av generasjoner, og fremme fysisk og psykisk helse.

Gjør dagen god for deg selv og andre.

Vis hensyn og respekt.

Det skal være ro mellom kl 22 og 07.

Aktivitetsplassen er finansiert av borettslaget med støtte fra USBL. Ved behov for vedlikehold, vennligst gi beskjed til styret.

AKEBAKKESKOGEN
BORETTSLAG

Årlig hoved-etter-syn
av lekeplassen er utført: 2021
LEKEPlassKONTROLLEN





Vedlegg

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

AKEBAKKESKOGEN 7 A, 0490 OSLO

Gnr: 75 Bnr: 1231 0301 Oslo kommune.

Rekkehusleilighet i borettslag

Dato befaring: 22/10/2025
Utskriftsdato: 24/10/2025
Oppdragsnummer: 98446
Referansenr:

Matias H. Løberg

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Rekkehuseleilighet i borettslag over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje.

Leiligheten disponerer to uteboder ved inngangspartiet.

Standard

Boligen er normalt vedlikeholdt, med normal og noe eldre standard.

Oppgraderinger

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

2017:

- Montert screens og markise.

2016:

- Etablert gulvvarme og lagt nytt gulv.
- Montert downlights.
- Sparklet og malt veggoverflater.
- Skiftet terrassedør.

- Lukket åpning under trapp.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1982, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / Underetasje)
- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Drenering
- Rom under terreng
- Gulv på grunn
- Yttervegger
- Vinduer
- Innvendige dører
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Etasjeskiller
- Trapper

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Gøril Guttormsen Sollie & Sven Eirik Ruud
 Takstmenn: Matias Løberg
 Befaring/tilstede: Eier: Gøril Guttormsen Sollie & Sven Eirik Ruud ,Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Rekkehusleilighet i borettslag
 Tilknytning vann: Offentlig. Via privat stikkledning.
 Tilknytning avløp: Offentlig. Via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 75 Bnr: 1231
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 3203.5 m²
 Hjemmelshaver: Akebakkeskogen Borettslag
 Adresse: Akebakkeskogen 7 A, 0490 OSLO

Andelsleilighet

Selskap: Akebakkeskogen Borettslag
 Organisasjonsnr: 956235251
 Forretningsfører: BOLIGBYGGELAGET USBL
 Eier: Gøril Guttormsen Sollie & Sven Eirik Ruud
 Andelsnummer: 12

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	22/10/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	22/10/2025		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	21/10/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	22/10/2025		Godkjente plantegninger mottatt på e-post.		

Bygninger på eiendommen

Rekkehusleilighet i borettslag

Bygningsdata

Byggeår 1982

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	53	47	6
1. etasje	55	55	0
2. etasje	0	0	0
Sum bolig:	108	102	6

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Wc, Stue/spisestue, Kjøkken, Gang	Bod
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Tre soverom	
2. etasje		

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	53	0	0	14
1. etasje	55	9	0	0
2. etasje	0	0	0	0
Sum bolig:	108	9	0	14
Sum BRA:	117			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Wc, Stue/spisestue, Kjøkken, Bod, Gang		
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Tre soverom		
2. etasje			

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Rekkehusleilighet i borettslag

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:	Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc. I dette tilfellet har flere av disse særlig nær tilknytning til boligen, og er derfor tilstandsvurdert i rapporten. Utvendige bygningsdeler: - Grunnmur i multimur. - Yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med malt trepanel. - Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Innvendige bygningsdeler: - Etasjeskiller i trebjelkelag.
--------------	---

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning, med unntak av at det er satt opp lettvegg for å rundt trapp for å lukke området.
--------------	---

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon
--------------	---

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG:
IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.

Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. Fuktindikator er anvendt på gulvoverflater og på innsiden av grunnmur i underetasje. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Siden det i dette tilfellet ikke er påvist indikasjoner på fukt i underetasjen, og det ikke er påvist fukt i utlektingen ved hulltaking, er det vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. TG 2 er gitt på grunn av alder og risiko.

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terreng bestående jordmasser. Noe plenarealer.
Tilstandsvurdering:	Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

TG: 1

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).
Tilstandsvurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren er av eldre dato. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger. Siden det i dette tilfellet ikke er påvist indikasjoner på fukt i underetasjen, og det ikke er påvist fukt i utlektingen ved hulltaking, er det vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. TG 2 er gitt på grunn av alder og risiko.

TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse:	Det ble boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigget i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	

TG: 0

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. "

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er anvendt på gulvoverflater i underetasje. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i bod, stue og kjøkken. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt 10-20 mm i stuen TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til TG 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.

Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel. Det er observert musebånd og lufting bak panelet.
Tilstandsvurdering:	Eier opplyser om at det i 2016 ble gjort undersøkelser og rehabilitering/fjerning av den originale multimuren i tilknytning til denne boligen, i regi av borettslaget. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. Utvendig panel skal i henhold til teknisk forskrift avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom terreng/snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet. Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet har kledningen oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befarings, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

TG: 2

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 vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2016. Isolert ytterdør med glassfelt.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1982.	
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører. Dør med glassfelt mellom gang og entré.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører til bad og wc.	
Tilstandsvurdering:	Det er observert svelling i bunn av dørblad. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasseplating i trekonstruksjon med adkomst fra, ca. 14 m ² . Terrassebord på bjelkelag.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen. Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt elementpipe med feieluke i stue.	
Tilstandsvurdering:	Det er krav til at elementpiper skal ha min. to synlige sider, som er kledd med puss, fliser eller lignende materialer for å kunne avdekke sprekkdannelser. I dette tilfellet er pipen tildekket på flere sider i 1. etasje. TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. Det bør påregnes at eldre piper på sikt har behov for rehabilitering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det anbefales pipetilsyn for å avdekke pipens tilstand.	TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.	
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

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

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår i kjøkken og wc. Hovedstoppekran er lokalisert i kjøkken.	
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøpplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. Vanntilkoblet utstyr i kjøkken og varmtvannsbereder er montert i rom uten sluk, uten lekkasjesikring. Det var ikke krav om dette ved byggeår/montering, men det anbefales på generelt grunnlag for å minimere risiko for vannskader.	TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2002, montert i kjøkken.	
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2.	TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken, wc og bad. Elektrisk avtrekksvifte i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.	
Tilstandsvurdering:	Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende. TG 2 er gitt på grunn av alder.	TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.

Samsvarserklæring signert og datert 10.09.2012 er fremvist for følgende arbeider:

- Legge varmekabler i gang.
- Oppl stikk gang.
- Oppl lys i soverom.
- Oppl stikk stue.
- Demontert alarm.

Samsvarserklæring signert og datert 21.10.2016 er fremvist for følgende arbeider:

- Varmekabler i stue.

Samsvarserklæring signert og datert 09.11.2016 er fremvist for følgende arbeider:

- Økes kapasitet
- Demontering av sikringer til fjøra (i forbindelse med flytting av ledninger, installasjon av PR)
- Montering av rehabramme
- Montering av osv
- Montering av 10 spotter, Kreativ hvit
- Montering av downlightbokser
- Montering av Xcomfort-dimming i 2 soner
- Montering av 4 spotter foran bokhylle
- Montering av TV-uttak i ny vegg
- Montering av 4+3 stikk bak TV
- Opprettet installasjon inntil romstørrelse, 3 stikk
- Montering av lampe i WC
- Fjerning av speilbelysning
- Utbedring og behandling av rapport
- Innfelling og skjøting fra termostat WC
- Ettertrekking av jord
- Bytte stikk i resten av stuen til jordet kontakt
- Montering av Lamiflex gulvvarmesystem

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Store deler av det elektriske anlegget er oppgradert i 2016.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for enkelte arbeider. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.	TG: 2
---------------------	---	-------

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Underetasje: Stue. 1. etasje: - entrè.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.	TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	1. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i soverom, gang og entre.	
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10 - 20 mm i ett soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til TG 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.	TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Vinkeltrapp og rekkverk i tre.	
Tilstandsvurdering:	Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen.

Kvik kjøkkeninnredning.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Underetasje:
Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Fliser i wc.
Gulvbelegg i kjøkken.

1. etasje:
Fliser i entré.
Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser i wc og entre. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Underetasje:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

1. etasje:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Strietapet.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Underetasje:
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i kjøkken.

1. etasje:
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i gang.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – Wc, Underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, Underetasje

Beskrivelse: Servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget systerne.

Tilstandsvurdering: Det er observert krakkelering i servant.
Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget systerne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i systernekassen ikke blir oppdaget.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Våtrom - 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 besiktes og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp 2010.
Tilbud og faktura og sjekkliste membran er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

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

Tilstandsvurdering: Det er registrert sprekker i fuger ved sluk og stedvis huleromslyd i gulvfliser.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

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

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget susterne

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget susterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i susternekassen ikke blir oppdaget.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i soverom.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

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

TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegger og nabo I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi konstruksjonen grenser mot yttervegg eller til annen boenhet.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

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

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

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

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

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

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

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

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

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

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

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

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

Gyldighet:

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250157	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gøril Guttormsen Sollie	Sven Eirik Ruud

Gateadresse	
Akebakkeskogen 7A	
Poststed	Postnr
OSLO	0490

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250157

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert bad i 2009/10
Arbeid utført av	Myhrvold Interiør AS og Nordre Aker rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lagt Sarnafil banemembran med oppbrett på 15 cm
-------------	---

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	Skiftet ut stoppekran
Arbeid utført av	I regi av borettslag

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Problem med fukt i multimur. Utbedret i regi av borettslag 2016
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tatt én mus i musefelle under vasken i 2024, ellers ingen tilfeller.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har vært kre i vår rekkehusrekke og det er gitt sanering i hele rekka. Vi har ikke sett skjeggkre hos oss i 7A
-------------	--

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	2016: KW- elektro: nytt el anlegg i hele huset, kurser og kapasitetsøkning samt ny sikringsboks. Lagt lamiflex varmesystem i stuegulv. 2012: sterkstrøm AS: varmekable gang pluss diverse stikkontakter.
Arbeid utført av	KW elektro AS og Sterkstrøm AS

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	Påviste avvik utbedret av KW elektro i 2016
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I garasje. Denne hører ikke til boligen.

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

Utvendig vedlikehold av kledning - primært regelmessig maling av malerfirma engasjert av borettslaget.

Arbeid utført av

I regi av borettslag

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget planlegger utbedring av takene.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se tidligere svar om kre.

Document reference: 1007250157

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250157

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gøril Sollie	c464767f8f876969555121 c60c2c1879b9087554	21.10.2025 21:11:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sven Eirik Ruud	a5347ee4122aff239a5b10 5165541d30c797d31a	21.10.2025 21:10:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250157

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

Nabolagsprofil

Akebakkeskogen 7A - Nabolaget Grefsen østre - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Akebakken Linje 56, 56B	2 min 0.1 km
Doktor Smiths vei Linje 11, 12	10 min 0.8 km
Storo Linje 4, 5	20 min 1.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.8 km

Skoler

Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	9 min 0.7 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	17 min 1.5 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	22 min 1.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	3 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 3.6 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 4.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

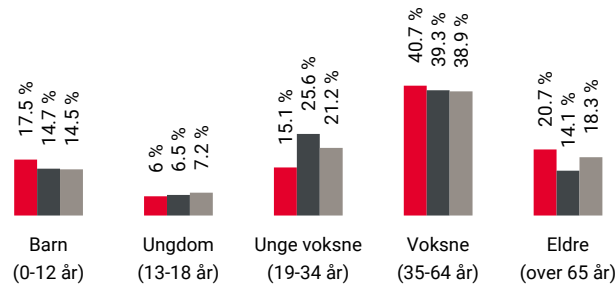
Veldig bra 92/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

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	4 min 0.3 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 0.4 km

Dagligvare

Joker Kjelsås Søndagsåpent	10 min 0.9 km
Kiwi Grefsenveien	15 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



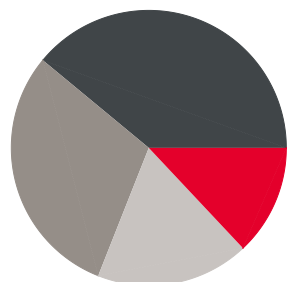
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

⚽	Grefsen terrassehus - Ballbinge	7 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
⚽	Sverre enevolds plass balløkke	9 min	🚶
	Ballspill	0.8 km	
🚶	EVO Årvoll	15 min	🚶
🚶	Puls Bjerke	19 min	🚶

Boligmasse



- 13% enebolig
- 39% rekkehus
- 30% blokk
- 18% annet

«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

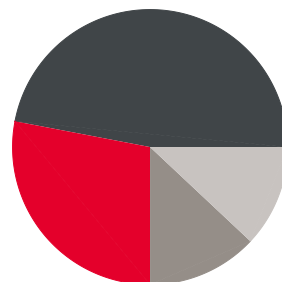
15 min 🚶



Boots apotek Årvoll

15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 47% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



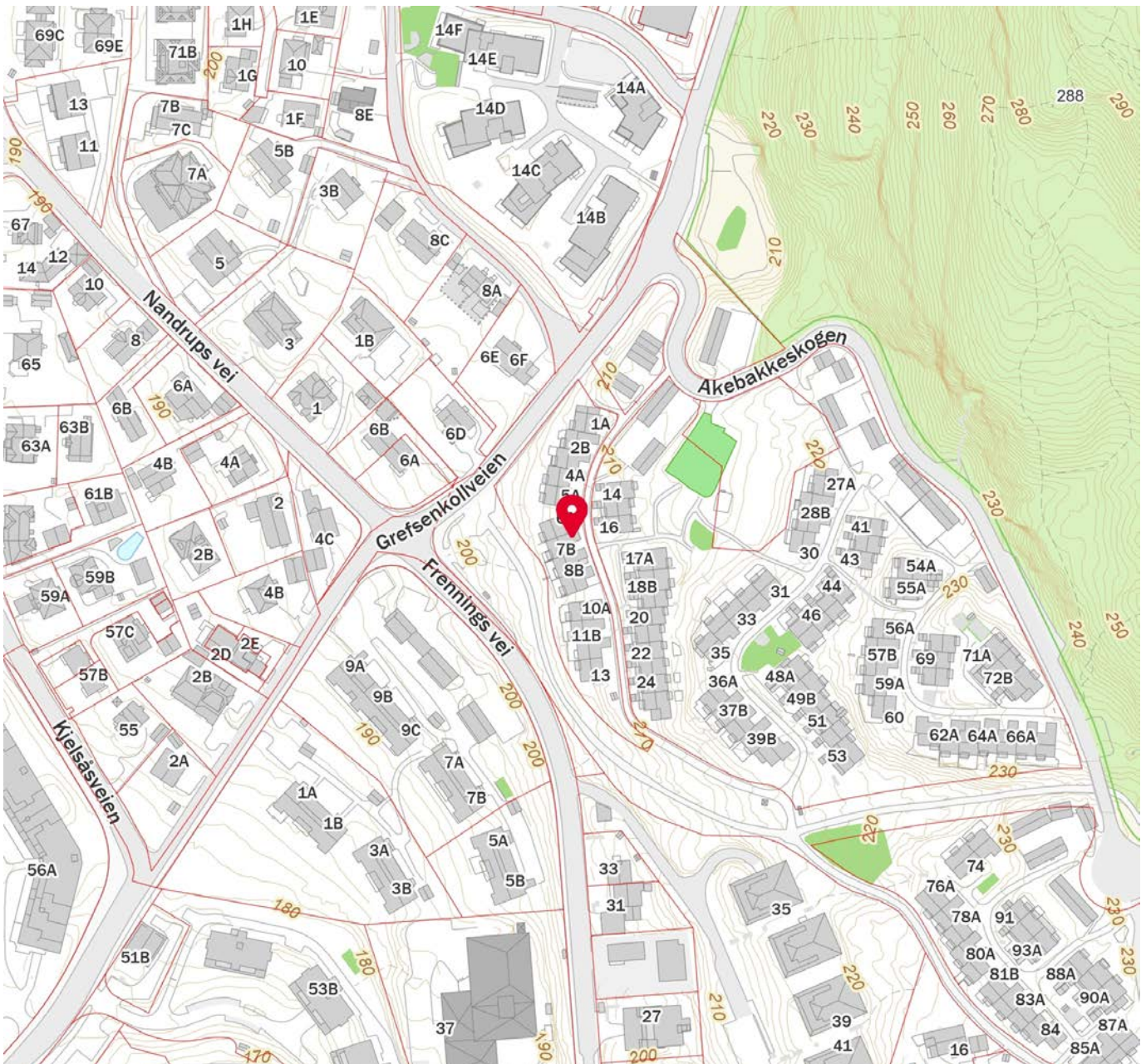
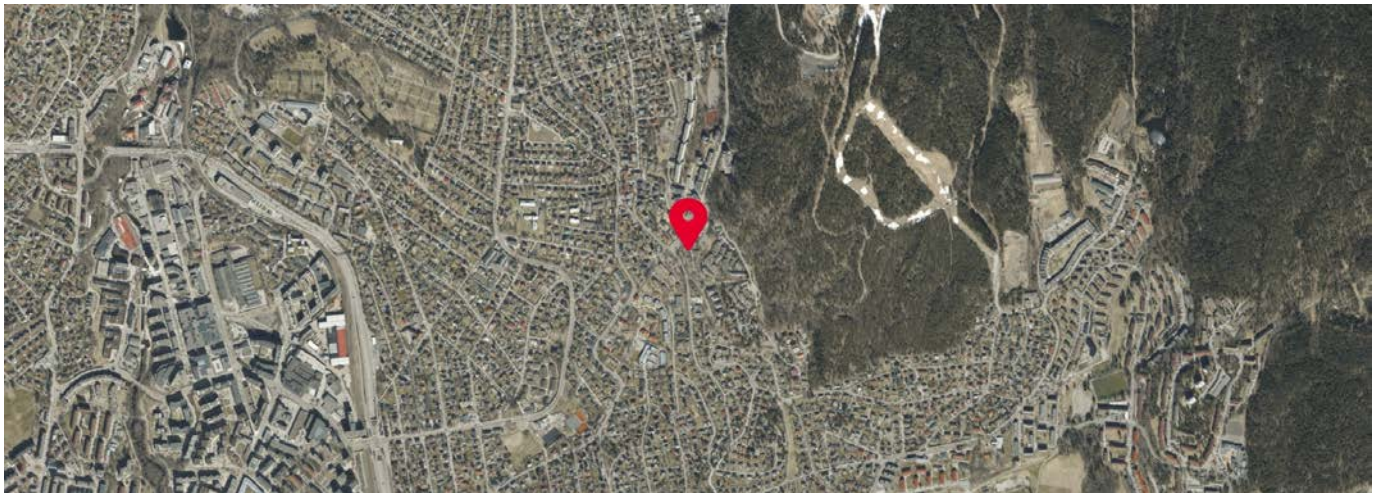
0%

47%

- Grefsen østre
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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



Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/1231	DeINr. 1	Kommunale avgifter	NOK 791 295,17
Eiendomsadresse:	Akebakkeskogen 1A...13 0490 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 72 711,00
Fakturamottaker:	Akebakkeskogen Borettslag Postboks 8944 Youngstorget 0028 OSLO		
Eiernavn:	Akebakkeskogen Borettslag	Totalt	NOK 864 006,17

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	4	215 227,85	0,00	25090000024088021	11831925	25.09.2025	27.10.2025
Totalt å betale			215 227,85					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	72 711,00
Feie- og tilsynsgebyr	4 860,00
Renovasjonsgebyr	586 665,20
Vann- og avløpsgebyr	199 769,97
Totale avgifter	864 006,17

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Skatteetaten

Dato
21.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

GABRIELSEN & PARTNERS FROGNER AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 956 235 251 Andelsnr 12

Eiendommens adresse:

Akebakkeskogen 7A, 0490 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 685 546
Som sekundærbolig:	kr 10 265 065

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 19.10.25 Side 1 av 3

Akebakkeskogen borettslag	V ³ r ref.:	42/12	Fjdselsdato eier:	10.12.1976
Akebakkeskogen 7 A	Type:	Borettslag tilknyttet	Fjdselsdato medeier:	15.10.1973
0490 OSLO	Eiere:	Gnrild Solle, Sven Erik Ruud		
Organisasjonsnr: 956 235 251	Andelsnr:	12		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 243

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Kapitalkostnad renter	87
	Kapitalkostnad avdrag	30
	Felleskostnader	5 126

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 fjrlge 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 frstkomende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fjrl³ net er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjnper og selger gjnr opp seg imellom for oppgjrm³ 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.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	19 053	Gjeld siste ³ rsoppg.:	19 304
Klient ajourf. l ³ n:	2 339 850	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	2 370 732

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

Rentesats per 19.10.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 302

Saldo per 19.10.2025: 2 339 850

Andel av saldo: 19 053

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.05.2025 (siste termin 30.11.2050)

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

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	19 304	Andre inntekter:	512
Annen formue:	19 774	Utgifter:	1 200	

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:	246 300
Andelsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	12

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1982G³ rds/bruksnr: 75/1231Bygningstype: Sm³ hus

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 33960

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 19.10.25 Side 2 av 3

Akebakkeskogen borettslag	V ³ r ref.:	42/12	Fjdselsdato eier:	10.12.1976
Akebakkeskogen 7 A	Type:	Borettslag tilknyttet	Fjdselsdato medeier:	15.10.1973
0490 OSLO	Eiere:	Gnrild Sollie, Sven Erik Ruud		
Organisasjonsnr: 956 235 251				

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP586991

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje: Oppvarmingstype: Strm
Heis: Nei
Parkeringsstype: Se info lenger ned ()
System³ s: Nei Antall rom: 4
Husdyrhold: Se husordensregler Oppr. antall rom: 4
Livslrp 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 fjrlger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall frjr overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjrpers ansvar).

Parkering: Borettslaget har garasjer + uteplasser for utleie. 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 utgjnr 37 % av gjennomsnittlig kvadratmeterpris etter fordelingsnrkkelen.

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

Vedlikeholdsplan og energikartlegging fjrlger vedlagt til megler. det er ikke forelrrpig fattet vedtak etter rapportene ble ferdigstilt, det er kun gjennomfrrt et beboermrte hvor rapportene ble presentert for beboerne. Det tas sikte p³ ³ vedta innstilling i styret ila. v³ ren og at eventuelle forslag til tiltak blir lagt frem til behandling i ordinl r generalforsamling mandag 2. juni. 2025

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 frst kunne bli registrert p³ kjrp(er) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjørt: 19.10.25 Side 3 av 3

Akebakkeskogen borettslag	V ³ r ref.:	42/12	Fjdselsdato eier:	10.12.1976
Akebakkeskogen 7 A	Type:	Borettslag tilknyttet	Fjdselsdato medeier:	15.10.1973
0490 OSLO	Eiere:	Gjrd Solle, Sven Erik Ruud		
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

Arbeidssted (Matrik.) (Adresse)	75/1 m.fl. Hus 1 B- Gruppe 1 Åkebakkeskogen, Grefsen Rekkehus	Journalnr.	81/2578
Arbeidets og bygningens art		Innlevert	22.7.81.
Byggherre	BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgata 49, Oslo 1		
Anmelder	Asplan A/S, Ringeriksveien 23, 1300 SANDVIKA		

RB/RJ

Oslo, den 25. november 1981

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4- approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til byplankontorets påtegning av 16.9.81 på situasjonskartet og til uttalelse av 22.9.81, til helserådets uttalelse av 15.10.81 og til brannvesenets uttalelse av 19.10.81, gjenpart vedlegges. De stilte betingelser må etterkommes.

Som det fremgår av byplankontorets påtegning ble reguleringsplanen sendt departementet 13.5.81 for stadfestelse. Stadfestelse foreligger til d.d. ikke. Byplankontoret sier videre at dispensasjon fra vedtatt reguleringsplan kan anbefales. Dispensasjon kan imidlertid ikke gis før stadfestet reguleringsplan foreligger da man ikke har hjemmel for dette. Således kan byggetillatelse ikke gis før stadfestelse og dispensasjon er gitt. Byggemeldingen approberes imidlertid slik at de forberedende arbeider kan fortsette.

Byggemelder må selv påse å innsende kopi av stadfestet reguleringsplan med nødvendig dispensasjonssøknad, da det ikke er søkt om dispensasjon ifølge byggemeldingsskjema nr.1.

Utomhusplan og plan for bilparkering med forstøtningsmurer må byggemeldes separat og være godkjent før byggetillatelse kan gis. Utomhusplanen skal vise plass for søppelstativ eventuelt søppelrom,, tørkeplass, lekeplass og den skal vise de trær som ønskes bevart. Trærne må søkes bevart og beskyttet under byggetiden. Terrengsnitt med bebyggelser inntegnet for husrekkene C og E må innsendes da foreliggende tegninger gir lite grunnlag for hvordan terrenget er tenkt utformet. Snittet må også vise riktig coteangivelse. Samtykke må også foreligge fra vannverket for bygging over offentlige ledninger, eventuelt må det foreligge en plan for kulvert eller hvordan ledningene er tenkt omlagt før byggetillatelse kan gis. Bygningskontrollen anser den viste løsning med åpent kjøkken for den minste leilighet for mindre heldig, men vil imidlertid ikke motsette seg løsningen. Balkonggulv med spalter ansees også for mindre heldig, idet dette kan bli til ulempe for nederste leilighets terrasse selv om denne er noe overdekket.

Det må redegjøres for konstruksjoner.

Ventilasjon må anordnes i henhold til gjeldende forskrifter, kap. 47.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Yttervegg og golv mot terreng må isoleres mot kulde og fuktighet.

Lydisolasjon må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 53:3. Dette gjelder til alle sider, tak og vegger mot naboileilighet.

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
75/1 m.fl. Hus 1 B- Gruppe 1	81/2578+	1-2-3-4-

Vegg mellom husenhetene må utføres som B 30 opp til taktekkningen. Vinduene må være utført slik at de kan pusses farefritt, redegjørelse må sendes inn.

Hver leilighet må skaffes forskriftsmessige boder for (kfr. forskriftenes kap. 31:32).

Da tegningene ikke viser terrenghøyder for det eksisterende terrengnivå forutsetter bygningskontrollen at sokkelhøyden for de enkelte husrekker settes så lavt som mulig uten hensyn til de sokkelhøyder som er oppgitt på situasjonskartet. Det må skje minst mulig terrengoppfylling, da dette erfaringsmessig vil medføre at den bestående vegetasjon svekkes ved at rotsystemet kveles.

Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer.

Terrengoppfylling skal skje etter godkjent utomhusplan.

Terrengoppfylling utover det utomhusplanen viser godkjennes ikke. Atkomstveier og antall biloppstillingsplasser forutsettes å være i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- | | |
|---|--|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| ☒ B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen. | ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent. |
| ☐ B'. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset). | ☒ H. Byggetillatelse kan ikke gis før stadfestet reguleringsplan foreligger. 5.10/4.82 |
| ☒ C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet. | ☒ I. Utomhusplan foreligge og være godkjent. |
| ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. | ☒ J. Vannverkets samtykke foreligge. |
| ☒ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. | ☐ K. |

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

SH B 17 B

A. Gjerstad.
bem.

Rolf Bjerke.

Konferanser med teknisk personale: Mandag-Onsdag-Fredag kl. 12.00-14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjenning (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføring og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjenning av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERLEBSGT. 19 30 OSLO 5 * 68 30 40

HARO/KL

KOPI

Oslo, den 4.12.85

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 75, bnr. 1, Akebakkeskogen Borettslag
Arbeids art Hus: 6 a-b, 7 a-b, 8 a-b, 9 a-b.

Nybygg
Bygningens art

Rekkehus
Byggherre

BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgata 49, 0182 OSLO 1
Byggemelder

Asplan A/S, Ringeriksveien 23, 1300 SANDVIKA
Ansvarshavende

Arild Engen, c/o G. Block Watne AS, Postboks 65 Smedstad, 0309 OSLO 3

Journalnr.

81/2578
Avsluttende synsforretning

12.10.84

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Overingeniør

H.A. Rasch-Olsen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

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.

§ 2

Bråk og unødig støy fra leiligheten eller i uteområdet skal unngås.
Det skal i alminnelighet være ro 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 sjanse for naboer.

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

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

§ 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.
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.
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 sjanse for andre.
Styret skal godkjenne oppsetting og utforming av markiser, leilighetsskillere o.l.
Leilighetsskillere 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.

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.

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

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

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 husordensreglenes bestemmelser. De til enhver tid gjeldende retningslinjer finner man på borettslagets hjemmeside, og andelseier plikter å holde seg orientert om dette.

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 inneklima, 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.

§ 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 husordensreglenes 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 orden, 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 fattet 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 slik at dette ikke forringer øvrige andelseieres lys og utsyn. Ingen har adgang til å foreta endringer som kan resultere i økt sjenanse av noe omfang for naboer - uten at naboer har uttalt seg - og styret har godkjent dette.

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 (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 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 oppstaking 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) 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 varmepumpe.

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

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

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

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

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

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 besluttet 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 forretningsfører 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 instruksjonen.

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 dagnader. 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 forvisse 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.

Arbetssted	75/1 m.fl. Hus 1 B. Gruppe 1	Journalnr.	Tegn.nr.
Arbeidsart	Akebakkeskogen, Grefsen	Innlevert	81/2578
Bygningens art	Rakkehus		22.7.1981
Byggherre			
Byggemelder	BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgata 49, Oslo 1		
	Asplan As, Ringeriksveien 23, 1300 Sandvika		

1	16	31	46	61	76	91								
2	17	32	47	62	77	92								
3	18	33	48	63	78	93								
4	19	34	49	64	79	94								
5	20	35	50	65	80	95								
6	21	36	51	66	81	96								
7	22	37	52	67	82	97								
8	23	38	53	68	83	98								
9	24	39	54	69	84	99								
10	25	40	55	70	85	100								
11	26	41	56	71	86									
12	27	42	57	72	87									
13	28	43	58	73	88									
14	29	44	59	74	89									
15	30	45	60	75	90									

1. 81/2578
Sendes oppmålingsvesener 25/11-81

SEND BYGGETILLATELSE

(Sahlin)

for bygg gr. min 9.82 RN

3-9-82 ij

Kopi av Kart sendt oppmålingsvesener av SER 6-9-82 N.Y.

SEND BYGGETILLATELSE

(Mygaard)

for bygg gr. min

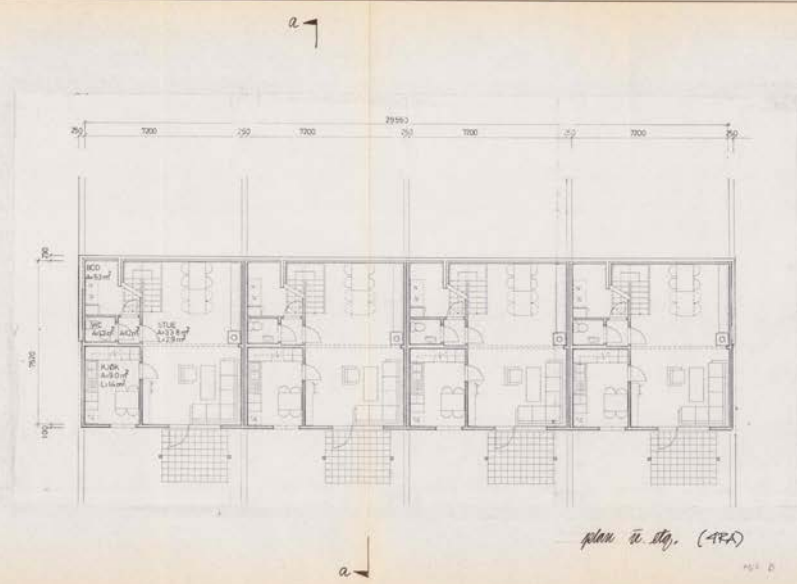
1/11-82 RN 1-11-82 ij

Meldt SER 25.11.82, Type 1 NR

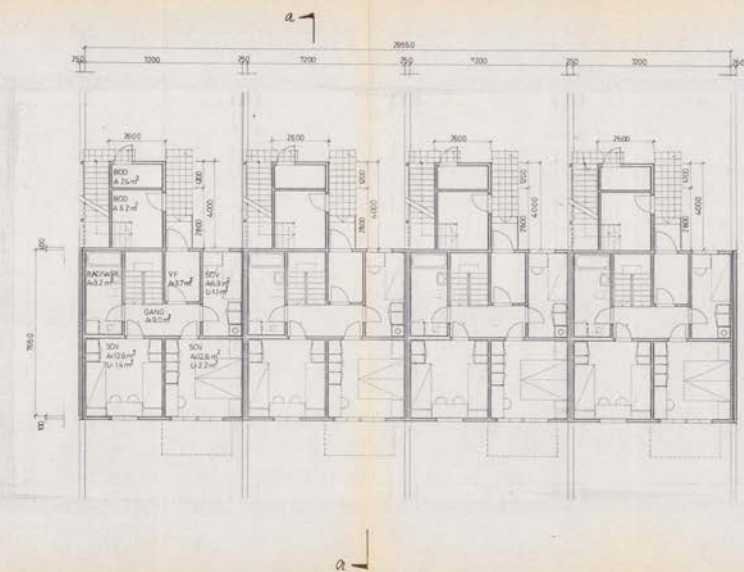
Behov: Block Wanne 17-3-83

Meldt SER 27.6.83, Type 3 NR

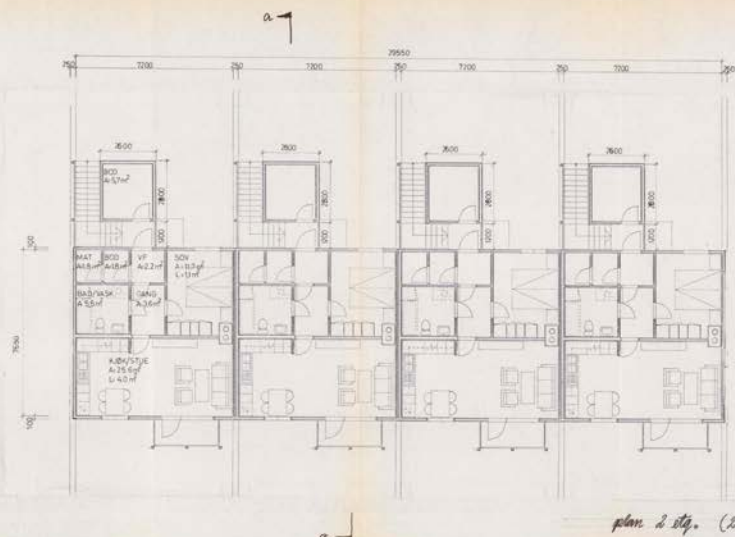




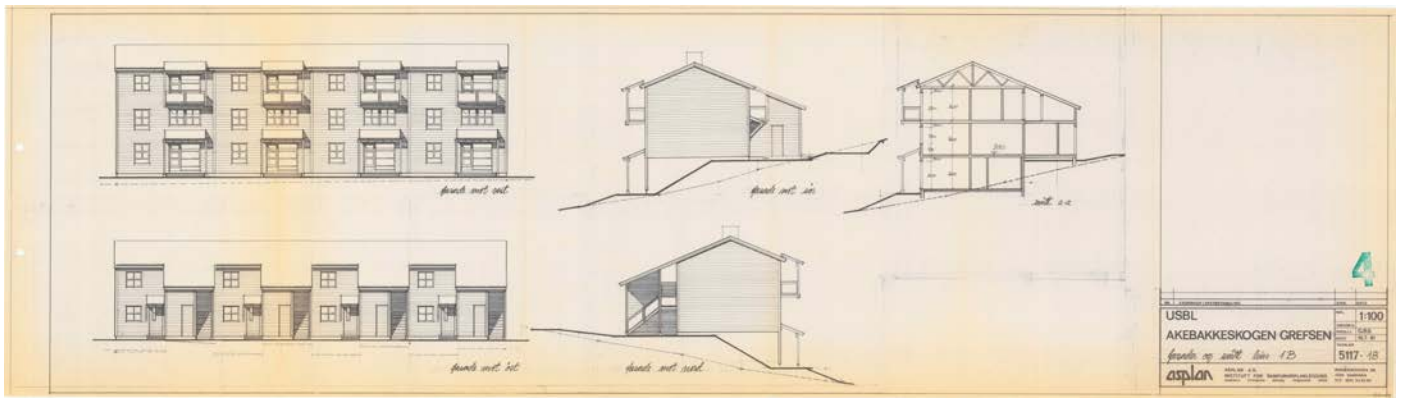
PROJEKT / SAMFUNNSPLANING		BLK	BLATT
USBL		BLK	1:100
AKEBAKKESKOGEN GREFSEN		PROJEKT	GRB
plan II. etg. Aro 1 B		DATE	10.7.81
asplan		TEKST	5117.15
ASPLAN A.S. INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING		RISIKOGRADER OG 1000 SANDVIK PLT. 0221 54 50 50	



NR. FØRSTENING / SAMFUNDSPÅRTEG		BL. 1	2
USBL		sk. 1	1:100
AKEBAKKESKOGEN GREFSEN		SAMFUNDSPÅRTEG	GRB
plan 1. etg. Års 1 B		PROJ. 1	10.7.81
asplan		TEK. 1	5117.16
ASPLAN A.S. INSTITUTT FOR SAMFUNDSPÅRTEG		HØRSTENVEIEN 88 1500 SANDVÅGA Tlf. 002 84 33 80	



ENDRINGER / SAMMENLIGNING		NOEN	BRUK
USBL		REL.	1:100
AKEBAKKESKOGEN GREFSEN		SAMTIDIG	GRUB
plan 2. etg. hus 1 B		PROJEKT	10.7.81
asplan		DATE	5117-47
ASPLAN A.S.		TEKST	5117-47
INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING		TEKST	5117-47
BOKSTAVEN 20		TEKST	5117-47
1000 SANDVÅG		TEKST	5117-47
11. 1000 04 23 80		TEKST	5117-47





INNKALLING 2025

Akebakkeskogen borettslag

Mandag 02.06.2025 kl. 18:00
Haraldsheim

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Akebakkeskogen borettslag

Tid og sted: Mandag 02.06.2025 kl. 18:00 - Haraldsheim

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Endring av husordensregler

5.2 Vinduer, Akebakkeskogen 17 B

5.3 Utvidelse av balkong, Akebakkeskogen 17 B

5.4 Utvidelse av platting, Akebakkeskogen 54 A

5.5 Til orientering: Prosjektutredning takrehabilitering og fasaderehabilitering inkl. vindusutskiftning

5.6 Til orientering: Sykkelparkering

5.7 Til orientering: Kollektivavtale internett og TV – nye løsninger?

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret legger frem forslag til samlet honorar til styret og Miljøutvalget i generalforsamlingen.

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. _____, - godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring av husordensregler

Borettslaget ønsker å unngå skader på fasader eller tak som følge av vegetasjon som ligger over/mot bygningsmassen.

Det foreligger allerede flere bestemmelser om vegetasjon og trær i borettslaget, i husordensreglene § 10. Det foreslås at bestemmelsens 2. ledd endres.

Bestemmelsen lyder pt. som følger:

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 slik at dette ikke forringer øvrige andelseieres lys og utsyn.

-

Foreslås endret til:

*Andelseier plikter til enhver tid å beskjære vegetasjon som er tilknyttet den enkelte andel, **slik at vegetasjonen ikke skader bygningsmassen eller vanskeliggjør borettslagets vedlikehold av bygningsmassen.***

Trær/ busker skal videre vedlikeholdes og beskjæres slik at dette ikke er til hinder for ferdsel og slik at det ikke forringer øvrige andelseieres lys og utsyn.

Forslag til vedtak: Husordensreglene § 10, 2. ledd endres til

Andelseier plikter til enhver tid å beskjære vegetasjon som er tilknyttet den enkelte andel, slik at vegetasjonen ikke skader bygningsmassen eller vanskeliggjør borettslagets vedlikehold av bygningsmassen. Trær/busker skal videre vedlikeholdes og beskjæres slik at dette ikke er til hinder for ferdsel og slik at det ikke forringer øvrige andelseieres lys og utsyn.

5.2 Vinduer, Akebakkeskogen 17 B

Vi søker om å få satt inn to stk V1 vinduer på gavl i 17 B. Grunnen til at vi ønsker å sette inn vinduer er for å dele opp et soverom til to barnerom. Vedlagt ligger plantegning, fasadetegning og et bilde av fasaden.

Alternativt, forutsatt at forslaget om to vinduer på gavl ikke blir vedtatt, søkes det om innsetting av et vindu ved siden av eksisterende vindu og verandadør (mot bærhagen). Se skisse vedlagt.

Forslag til vedtak: Innsetting av to stykk V1 vinduer på gavl godkjennes i henhold til skisser.

Styrets innstilling: Det har kommet innsigelse fra en nabo etter nabovarsel. Enheten ligger på motsatt side av bygningen (gavl vender mot Akebakkeskogen 16), og styret har i liten grad lagt vekt på innsigelsen da de ikke kan sies å bli negativt berørt av eventuelle vinduer på gavlen.

Styret er positive til at det settes inn vindu på gavlen her. På de fleste andre gavlveggene i borettslaget er det kun satt inn ett vindu. Styret støtter imidlertid forslagsstiller i at to vinduer gir et pent uttrykk, og innstiller derfor positivt til det primære forslaget (to vinduer).

Styret er også positive til det alternative forslaget, om innsetting av vindu mot bærhagen.

5.3 Utvidelse av balkong, Akebakkeskogen 17 B

Vi søker om utvidelse av veranda i nr 17B. Vi ønsker å bygge ut verandaen sideveis mot gavl.

Lengden på verandaen er i dag 3,25 m. Vi ønsker å doble det så total lengden blir 6,50 m. Taket som er over verandaen i dag blir ikke bygd ut. Verandaen er ikke bygd ut i de 40 cm som er forhåndsgodkjent. Dette ønsker vi også å gjøre. Balkongen går rett ut mot ballplassen og vil ikke hindre utsikt for noen naboer. Vedlagt ligger tegninger, plantegning og noen bilder av fasaden.

Forslag til vedtak: Utvidelse av veranda godkjennes i henhold til skisser.

Styrets innstilling: Styret kan ta stilling til "standard utvidelse" med 40 cm uten nærmere godkjenning fra generalforsamlingen. Det forelår ingen innsigelser fra naboer på dette punktet, og styret har godkjent utvidelsen.

Det har kommet en innsigelse fra nabo på søknad om utvidelse av veranda i lengden, hvor det vises til at utvidelsen etter deres syn ikke passer inn i bygningen. Styret kan ikke se at eventuell utvidelse av verandaen her vil påvirke nabo som har fremmet innsigelser, og innsigelsen har derfor ikke vært avgjørende for styrets vurdering.

Tilsvarende utvidelse av veranda har blitt godkjent i enkelte tilfeller tidligere, mens det for andre har blitt avslått, da med

bakgrunn i at ny veranda ville kommet svært nær eksisterende veranda i naboenheter eller at utvidelsen på annen måte forringer andre andelseieres bruk av eksisterende veranda eller uteareal.

Det er ikke mottatt tilbakemeldinger fra naboer som blir påvirket negativt av omsøkt utvidelse, og styret kan heller ikke se at utvidelsen vil føre til forringelse av eksisterende verandaer eller uteplasser. Styret er på bakgrunn av dette positive til ønskede utvidelse.

5.4 Utvidelse av platting, Akebakkeskogen 54 A

Det søkes om å flytte terrasserekkverk 50 cm ut på eksisterende bærebjelker. Se vedlegg for tegninger, bilder og nærmere beskrivelse av forslaget. Dette medfører en 50 cm dypere platting sammenlignet med dagens utførelse.

Forslag til vedtak: Plattingen godkjennes slik det fremgår av vedlagte tegninger, bilder og beskrivelse.

Styrets innstilling: Det har kommet innsigelse fra to naboer, hvor den ene kommenterer ønske om farge på eventuelt nytt rekkverk (natur/grønt i stedet for hvitt) og den andre, Akebakkeskogen nr. 42, kommenterer at eventuell utvidelse av platting vil komme svært tett på deres eksisterende uteplass og soverom, som gir mindre privatliv, plattingen vil bli mer ruvende og kan medføre reduksjon i deres bokvalitet.

Forslagsstiller kommenterer følgende:

Det er en bekymring for at flytting av rekkverk vil virke negativt inn på bokvalitet og jeg har respekt for det. Som en god nabo vil uteplassen brukes med respekt og selvfølgelig tas det hensyn til naboers privatliv og skjerming. Et nytt rekkverk vil også bidra til skjerming fordi det gir mindre innsyn til naboer nedenfor enn dagens løsning. Innspillet om at terrassen blir mer ruvende er subjektiv. Terrassen, slik den fremstår i dag, er allerede ganske synlig med sine skråbjelker opp mot rekkverket (viser til bilder). Kanskje også valg av farge slik nabo i nr. 43 foreslår kan bidra til at det blir mindre ruvende?

Nabo i nr. 43 har innspill på valg av farge og jeg er enig i at grønt, helst impregnert tre som gråner over tid, blander bedre inn i omgivelsene. Vi har et fint uteområde mellom enhetene våre og naturlige fargevalg/materialvalg passer godt inn. Valg av farge/impregnert treverk overlates til styret.

Til info: Gjør oppmerksom på at plattingen opprinnelig er godkjent av Oslo kommune Plan- og bygg med disse 50 cm, men også et skrått hjørne (se kart). Prosessen var iht prosedyrer med godkjente nabovarsler til berørte enheter. Ifølge plan- og bygg i Oslo kommune kan jeg tilbakeføre plattingen til opprinnelig, og fremdeles, godkjent kart. Saken er til innsyn på plan- og bygg sine sider. I dag søkes kun om å flytte rekkverket 50 cm ut på eksisterende bjelker og ikke «hjørnet» av hensyn til privatliv nabo.

Styret har vært på befaring og sett på området mellom nr. 54A og 42 /43. Plattingen ligger allerede tett på uteområdene til nr. 42 og 43, og en utbygging av plattingen vil gjøre at denne i enda større grad bli hengende ut over utearealene til 42/43. Styret kan på bakgrunn av dette forstå innsigelsene fra nr. 42, og ser at en utvidelse av plattingen her vil oppleves negativt for dem.

På bakgrunn av dette er styret negative til forslaget.

5.5 Til orientering: Prosjektutredning takrehabilitering og fasaderehabilitering inkl. vindusutskifting

Prosjektutredning tak, fasader og vinduer

Det vises til rapporter etter energikartlegging og tilstandsvurdering, formidlet beboerne og presentert i beboermøte høsten 2024. Styret har i ettertid vurdert hvilke tiltak som bør gjennomføres, og hvordan det skal prioriteres. Det har i utgangspunktet vært styrets innstilling at rehabilitering av tak må prioriteres i første rekke. Vi ser samtidig at det kan være fordeler med å gjennomføre flere tiltak samtidig (tak, fasader og vindusutskifting).

For å få tilstrekkelig grunnlag for endelig innstilling har styret innhentet og akseptert tilbud fra Usbl Prosjekt om gjennomføring av prosjektutredning, hvor følgende vil inngå:

Vi vil for overnevnte punkter utarbeide anleggsbudsjetter hver for seg, men også kombinasjoner av tiltak for å se på besparelser ved stordrift. Vil også synliggjøre mulige fremdriftsplaner basert på slike prosjekter, for å synliggjøre belastningen delte prosjekter over tid vil påføre borettslaget de kommende årene.

Vi kan bistå borettslaget med utarbeidelse og oppfølging av et pilotprosjekt for et kombinert tak- og fasadeprosjekt i en eller noen få andeler. Et slikt pilotprosjekt har vi gode erfaringer med, og kan være nyttig for borettslaget av ulike årsaker:

- Kartlegge løsninger knyttet til tilleggsisolering av fasader, herunder tilpassing av tak for utforing av vegger.
- Kartlegge løsning for innsetting av vinduer, hvor karm er en del av bindingsverket.
- Bedre grunnlag for kalkyler og tilbudsunderlag ved gjennomføringen av prosjektet i resten av borettslaget.

Vi vil i tillegg til egne ressurser tilknytte spisskompetanse fra eksterne konsulenter ved behov, som for eksempel brannkonsulent, bygningsfysiker og arkitekt.

Styret har videre innhentet og akseptert tilbud fra Ødegård & Lund AS for tilstandsvurdering av betonggarasjene.

Vurdering av solceller på tak

Styret har innhentet tilbud fra Usbl Prosjekt for gjennomføring av mulighetsstudie for solceller på tak. Følgende inngår i tilbudet:

Vi ser for oss at en slik mulighetsstudie bør inkludere en simulering i et dimensjoneringsprogram for å kunne dimensjonere opp et riktig solcelleanlegg for borettslaget. Slik det er nå, anser vi det som viktig at det ikke etableres ett større anlegg enn at det produserer strøm som kan benyttes internt i borettslaget. Det ses på ulike løsninger for solceller, med bla. utenpåliggende paneler og bygningsintegrerte ifm. en takomlegging. Det vurderes løsninger for fordeling av energiproduksjon. Det utarbeides budsjetter for aktuelle løsninger.

Tilbudet er gitt med timespris etter medgått tid, med estimert pris på kr. 74.500,-.

Styret har på bakgrunn av tidligere anbefalinger fra Usbl Prosjekt i energikartleggingen vedtatt ikke gjennomføre en slik mulighetsstudie, da det vil være svært lang inntjeningsstid. Styret vurderer på bakgrunn av resultatene av energikartleggingen at det er lite sannsynlig med vedtak om å installere solceller på

takene i borettslaget og derfor ikke nødvendig med nærmere mulighetsstudie.

Mulighetsstudie luft-til-luft varmepumper

Det er per i dag forbud mot å installere varmepumper i borettslaget, jf. borettslagets vedtekter punkt 5-1 (4). Styret har gjennom årene mottatt flere forespørsler om montering av varmepumper, og resultatene av energikartleggingen som ble gjennomført i 2024, er luft-til-luft varmepumper det mest energieffektiviserende tiltaket vi kan gjennomføre.

Styret har innhentet tilbud på mulighetsstudie for montering av luft-til-luft varmepumper i borettslaget, hvor følgende inngår:

Vi ser for oss at en slik studie bør kartlegge mulighetene for generell etablering av varmepumper i borettslaget med hensyn sjenanse. Det ses på ulike løsninger for luft-til-luft varmepumper, og det utarbeides et forslag til retningslinjer for etablering.

Tilbudet er gitt med timespris etter medgått tid, med estimert pris på kr. 27.937,-.

Styret er usikre på om mulighetsstudie vil medføre at man åpner for å montere varmepumper. Kostnaden med å gjennomføre slik mulighetsstudie er imidlertid ikke høy, og skal gi borettslaget et godt grunnlag for å vurdere eventuelle endringer i vedtektene på dette punktet. Styret har derfor valgt å akseptere tilbudet om gjennomføring av mulighetsstudie.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

5.6 Til orientering: Sykkelparkering

Styret ble i generalforsamlingen 2024 bedt om å utrede behov og løsningsalternativer for en felles sykkelgarasje i borettslaget. En nærmere utredning følger vedlagt innkallingen.

Styret kan være positive til en løsning hvor det etableres sykkelparkering i rekkegarasje, men dette anser vi at styret har myndighet til å gjennomføre uten generalforsamlingens samtykke. Saken tas til orientering i generalforsamling, og styret vil vedta eventuell gjennomføring av etablering av sykkelparkering i rekkegarasje etter nærmere diskusjon.

Det anses ikke hensiktsmessig å etablere større sykkelkur, basert på resultatene fra spørreundersøkelsen.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

5.7 Til orientering: Kollektivavtale internett og TV – nye løsninger?

Borettslaget har kollektivavtale med Telenor for internett og TV. Styret gjennomgikk før siste avtaleperiode ble inngått, i 2023, hvilke alternativer borettslaget hadde for levering av tv og internett.

Det ble da innhentet tilbud på ny avtale fra Telenor (på eksisterende løsning - de ønsket ikke gi tilbud på fiber), tilbud fra Telia (Docsis 3.1 - fiber inn til eksisterende sentral og fortsatt bruk av coax i enhetene) og tilbud fra Viken Fiber. Home Net ble også forespurt om tilbud, men de besvarte ikke styrets henvendelser. Eventuell ny avtale og løsning for TV og internett ble tatt opp til orientering i ekstraordinær generalforsamling november 2021.

Innspillene som kom ved behandling av saken varierte, og styret konkluderte på bakgrunn av dette med å avvente eventuelt ny løsning for TV og internett. Det ble på bakgrunn av dette inngått ny avtale med Telenor i april 2023. Avtalen løper i tre år, og

styret planlegger å innhente nye tilbud og ta spørsmålet, altså om borettslaget bør gå for en ny løsning for TV og internett, opp til vurdering igjen til høsten.

Avtalen med Telenor utløper i april 2026, og styret ønsker å starte utredning av muligheter og priser. Styret kommer tilbake med nærmere informasjon om dette når arbeidet er startet opp.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Gina Kristiansen Borgersrud - På valg
Styremedlem, Kjell Kristiansen - Ikke på valg
Styremedlem, Magne Ivar Kaldhusdal - Ikke på valg
Styremedlem, Helga Birgitte Aasdalen - På valg
Styremedlem, Anders Lundstadsveen - På valg
Varamedlem, Jens Vedal - På valg
Varamedlem, Tone Chadien - På valg
Varamedlem, Øystein Tungen - På valg
Varamedlem, Tomas André Skaret Halvorsen - På valg

Valgkomiteen legger frem sin innstilling i møtet.

6.1 Valg av leder

Styreleder, Gina Kristiansen Borgersrud - På valg i år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Kjell Kristiansen - Ikke på valg
Styremedlem, Magne Ivar Kaldhusdal - Ikke på valg
Styremedlem, Helga Birgitte Aasdalen - På valg
Styremedlem, Anders Lundstadsveen - På valg

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Jens Vedal - På valg
Varamedlem, Tone Chadien - På valg
Varamedlem, Øystein Tungen - På valg
Varamedlem, Tomas André Skaret Halvorsen - På valg

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	2 053 050	4 055 326
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	488 289	1 014 280
Tilbakeføring av avskrivning	68 208	68 208
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-241 085	-3 084 763
B. Årets endring disponible midler	315 412	-2 002 276
C. Disponible midler	2 368 462	2 053 050
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 806 735	2 555 047
Kortsiktig gjeld	-438 274	-501 997
C. Disponible midler	2 368 462	2 053 050

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

Resultatregnskap 2024 Akebakkeskogen borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 934 718	7 495 303	7 760 182	8 433 681
Sum leieinntekt		7 934 718	7 495 303	7 760 182	8 433 681
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	1 288	0	0	0
Sum annen inntekt		1 288	0	0	0
Sum inntekt		7 936 006	7 495 303	7 760 182	8 433 681
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	79 383	76 023	76 140	81 400
Styrehonorar	3	563 000	539 167	540 000	577 500
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	68 208	68 208	68 600	0
Driftskostnad					
Energikostnad		290 063	136 541	107 000	201 000
Kostnad eiendom/lokale	5	830 212	847 117	998 000	891 400
Kommunale avgifter/renovasjon		1 696 771	1 440 442	1 700 000	1 924 660
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	57 633	85 105	10 000	50 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	4 505	15 315	10 000	10 500
Reparasjon og vedlikehold	8	1 239 024	701 954	1 180 001	1 775 000
Revisjonshonorar		11 976	11 439	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		318 329	302 020	318 000	330 700
Andre honorar	9	174 327	69 206	147 000	45 000
Kontorkostnad		11 396	0	0	0
TV/bredbånd		633 400	651 457	683 000	650 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		16 366	5 162	7 500	11 000
Kontingent og gaver		46 140	44 100	51 000	48 100
Forsikring		1 262 732	1 268 734	1 512 000	1 466 100
Andre kostnader	10	60 596	73 945	74 500	74 000
Sum kostnad		7 364 060	6 335 932	7 494 741	8 148 860
Driftsresultat		571 945	1 159 371	265 441	284 821
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		63 000	72 339	0	0
Rentekostnad		146 656	217 430	195 727	138 715
Netto finansposter		83 656	145 091	195 727	138 715
Arsresultat		488 289	1 014 280	69 714	146 106
Overført til/fra annen egenkapital		488 289	1 014 280	0	0
SUM OVERFØRINGER		488 289	1 014 280	0	0

Balanse 2024 Akebakkeskogen borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	1 577 153	1 577 153
Bygninger	4	62 258 906	62 258 906
Påkostninger	4	2 817 234	2 817 234
Garasjer	4	2 299 710	2 299 710
Andre fellesanlegg	4	289 369	335 059
Andre driftsmidler	4	71 507	94 025
Sum anleggsmidler		69 313 880	69 382 088
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	13 040
Kundefordringer		0	268
Andre kortsiktige fordringer		26 923	781
Forskuddsbetalte kostnader		542 910	484 704
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 236 903	2 056 254
Sum omløpsmidler		2 806 735	2 555 047
SUM EIENDELER		72 120 615	71 937 135

Balanse 2024 Akebakkeskogen borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		14 700	14 700
Sum innskutt egenkapital		14 700	14 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		38 685 409	38 197 120
Sum opptjent egenkapital		38 685 409	38 197 120
Sum egenkapital	11	38 700 109	38 211 820
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	2 370 733	2 611 818
Borettsinnskudd		30 611 500	30 611 500
Sum langsiktig gjeld		32 982 233	33 223 318
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	18 070
Leverandørgjeld		388 074	431 249
Skyldig off. myndigheter		22 398	22 402
Påløpne renter		0	1 288
Annen kortsiktig gjeld		27 802	28 988
Sum kortsiktig gjeld		438 274	501 997
Sum gjeld		33 420 507	33 725 315
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 120 615	71 937 135
Pantstillelser	13	32 982 233	33 223 318

Sted: _____

Dato: _____

Gina Kristiansen Borgersrud
Styreleder

Magne Ivar Kaldhusdal
Styremedlem

Anders Lundstadsveen
Styremedlem

Kjell Kristiansen
Styremedlem

Helga Birgitte Aasdalen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

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

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

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

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

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 867 744	6 540 888
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	184 892	322 606
3609 Leie parkering	550 139	494 433
3617 Tillegg fellesutgifter utbygget areal	100 944	100 944
3618 Leietillegg strøm	230 999	36 432
Sum	7 934 718	7 495 303

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	1 288	0
Sum	1 288	0

3990 gjelder tilbakeføring av påløpte renter.2023.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	79 383	76 023
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	563 000	539 167
Sum	642 383	615 189

Styrehonorar til eksterne styreleder er ikke inkludert på det som ble vedtatt i Generalforsamling 2024.

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter Boligeiendomme		Garasjer	Brannstiger	Alarmanlegg Leke/aktivitetspl	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 577 153	62 258 906	2 299 710	128 095	209 675	456 899
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 577 153	62 258 906	2 299 710	128 095	209 675	456 899
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	115 996	150 267	167 529
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 577 153	62 258 906	2 299 710	12 099	59 408	289 369
Årets avskrivninger :	0	0	0	8 540	13 978	45 690
Anskaffelsesår :	1986	1981	1985	2011	2014	2021
Antatt levetid i år :				15	15	10

Infrastruktur elbil ladeanlegg

Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 817 234
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 817 234
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 817 234
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	

Borettslagets eiendommer er forsikret i If skadeforsikring. Polisenr. SP586991

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 33.960 kvm. i Oslo kommune. G.nr 75, b.nr 1231,1232 og 1233.

Borettslaget består av 147 andeler og 2 garasjer.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	6 600	13 500
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	290 014	214 052
6360 Annet renhold	33 846	79 766
6362 Skadedyrutryddelse	15 686	13 879
6391 Snømåking/strøing/feiing	264 793	357 004
6392 Containerleie/tømming	84 105	65 308
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	135 168	103 607
Sum	830 212	847 117

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	9 171	0
6420 Lisens Bevar HMS, hjemmeside & domene	11 424	9 150
6490 Ansvarsavtale hjertestarter	37 038	75 955
Sum	57 633	85 105

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	499	6 503
6540 Inventar	775	4 598
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	119	1 672
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 112	2 412
6552 Driftsmateriell	0	130
Sum	4 505	15 315

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	35 463	0
6602 Vedlikehold VVS	262 458	267 218
6603 Vedlikehold elektro	0	19 569
6605 Vedlikehold fellesanlegg	990	0
6610 Andre vaktmestertjenester	25 368	155 800
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	14 625	19 515
6617 Vedlikehold brannvernustyr	93 116	24 973
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	32 741	41 497
6630 Egenandel forsikring	77 495	66 902
6641 Malerarbeider	13 738	33 803
6642 Snekkerarbeid	0	33 230
6643 Glassarbeid/Vindu	3 938	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	6 469	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	659 943	0
6648 Vedlikehold dører og porter	12 680	39 447
Sum	1 239 024	701 954

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 975	40 264
6720 Juridisk honorar	32 359	22 266
6730 Teknisk honorar	139 993	6 677
Sum	174 327	69 206

6714 gjelder Usbl tilleggstj. lønn Des. 2023 - Nov.2024 og utbetaling av godtgjørelse.

6720 gjelder bistand ifm energikartlegging, Elaway/elbil, befaring drift gartner, konferanser, rørlegger og P-løsning.

6730 gjelder Usbl, energikartlegging og Gaia Geoteknikk AS, Geoteknisk undersøkelse.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	48 238	62 215
7720 Generalforsamling/Årsmøte	6 700	3 050
7770 Betalingskostnader	1 200	3 745
7772 Omkostninger inkasso	0	1 415
7773 Omkostninger innkreving	4 456	3 519
7792 Øredifferanse	1	4
7795 Husleietap	1	-2
Sum	60 596	73 945

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14 700	0	14 700
Sum innskutt egenkapital	14 700	0	14 700
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	38 197 120	488 289	38 685 409
Sum opptjent egenkapital	38 197 120	488 289	38 685 409
Sum egenkapital	38 211 820	488 289	38 700 109

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Eiendomskreditt
Formål:	ladeanleggsprosjekt
Lånenummer:	94927037682
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.89 %
Beregnet innfridd:	01.12.2050
Opprinnelig lånebeløp:	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 611 818
Avdrag i perioden:	241 085
Lånesaldo 31.12:	2 370 733
Saldo 5 år frem i tid:	2 145 638

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927037682	6	20 966	125 796
	71	19 305	1 370 655
	30	15 112	453 360
	40	10 524	420 960

Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	2 370 733
Innskuddskapital	30 611 500
Boligselskapets pantsikrede gjeld	32 982 233
Bokført verdi av pantsatt eiendom	69 242 373

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Akebakkeskogen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Akebakkeskogen borettslag

Styreleder	Gina Kristiansen Borgersrud (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Anders Lundstadsveen (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Kjell Kristiansen (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Magne Ivar Kaldhusdal (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Helga Birgitte Aasdalen (sign.)	19.03.2025

Til generalforsamlingen i Akebakkeskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-27 12:55:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OG7C4-QY96L-8CR47-D4UNE-56W3G-ADX17

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Akebakkeskogen borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Gina Kristiansen Borgersrud
Styremedlem, Kjell Kristiansen
Styremedlem, Magne Ivar Kaldhusdal
Styremedlem, Helga Birgitte Aasdalen
Styremedlem, Anders Lundstadsveen
Varamedlem, Jens Vedal
Varamedlem, Tone Chadien
Varamedlem, Øystein Tungen
Varamedlem, Tomas André Skaret Halvorsen

Styret i Akebakkeskogen borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Akebakkeskogen borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Akebakkeskogen borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 956235251

Akebakkeskogen borettslag består av 147 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Akebakkeskogen borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586991. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Akebakkeskogen borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Årlig kontroll av lekeplasser, gjennomført av Lekeplasskontrollen, og etterfølgende tiltak for utbedring av registrerte avvik. Utbedring ble utført av Trigonor. Utbedring av tak på lekehuset på blått felt ble utført på dugnad og lekehuset på grønt felt ble revet på dugnad. Enkelte utbedringstiltak i terreng (i forhold til underlag, fallsoner osv. blir gjennomført våren 2025. Dette også av Trigonor.)
- Gjennomført årlig kontroll av brannalarmanlegget i Akebakkeskogen 61-67 A/B.
- Kontroll og utskifting av brannslukkingsapparater. Borettslaget har avtale med

Firesafe for vedlikehold og oppfølging av brannslukkere, røykvarsleranlegg og brannalarmanlegg.

- Registrering av borettslagets hjertestartere i Hjertestarterregisteret.

Styrets arbeid

Styrets arbeid

Det sittende styret har i 2024 hatt 13 styremøter og behandlet 177 styresaker. Flere av sakene er behandlet over flere møter som oppfølgingssaker. Det har ikke vært avholdt ekstraordinære generalforsamlinger i perioden. Det har vært gjennomført ett beboermøte.

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

Energi- og vedlikeholdskartlegging - vedlikeholdsplan

Det ble i generalforsamlingen 2022 fremmet tre ulike forslag til nærmere undersøkelser og energikartlegging. Forslagene ble vedtatt og styret ble bedt om å innhente ekstern bistand til nærmere kartlegging. Styret søkte før tilbudsinnhenting Enova om tilskudd til kartleggingen, og borettslaget mottok tilsagn om tilskudd med inntil 50 % av kostnadene til kartleggingen.

Styret vedtok deretter at det var hensiktsmessig at det samtidig med slik energikartlegging ble gjennomført en tilstandsvurdering av borettslagets bygningsmasse og eiendom.

Styret forespurte Obos Prosjekt, Usbl Prosjekt og OPAK om tilbud på slik energi- og vedlikeholdskartlegging. Etter gjennomgang av innkomne tilbud vedtok styret at tilbudet fra Usbl Prosjekt skulle aksepteres.

Arbeidet startet opp i løpet av 2023 og rapportene ble ferdigstilt sommeren 2024. Det ble gjennomført beboermøte for gjennomgang av rapportene 19.11.2024, hvor også Tor Atle Skramdal og Stian Vestergaard Isaksen fra Usbl Prosjekt presenterte innholdet. Rapportene og presentasjonen, som ble gjennomgått i møtet, ble formidlet beboerne og ligger tilgjengelig i Bonabo.

Styrets forslag til tiltak blir presentert i ordinær generalforsamling 2025.

Totale kostnader for energikartlegging og tilstandsvurdering var kr. 264.618,- inkl. mva. Borettslaget mottok kr. 130.625,- i tilskudd til energikartleggingen.

Kommende vedlikehold og prosjekter

Den nevnte tilstandsvurderingen og energikartleggingen vil legge grunnlaget for planlegging av vedlikehold, rehabilitering og øvrige påkostninger i borettslaget for de kommende årene. Det er herunder påregnelig at det vil komme større arbeider og dermed også kostnader i tiden fremover.

Utbedring av enkelte tak

Det har vært gjennomført punktutbedring av enkelte tak i borettslaget det siste året, som følge av påviste lekkasjer. Selv om styret i utgangspunktet har avventet større arbeider i påvente av vedtak om større rehabilitering, dette etter resultatene fra tilstandsvurderingen som nevnt i punktet over, har det vært ansett nødvendig å gjennomføre disse enkeltstående utbedringene fortløpende. Arbeidet har vært utført av blikkenslager fra Bygårdsservice.

Brannvernutstyr

Borettslaget har avtale med Firesafe for vedlikehold og oppfølging av brannslukkere, røykvarsleranlegg og brannalarmanlegg i borettslaget. Avtalen innebærer jevnlig kontroll av utstyr og utskifting ved behov. Det ble, som ledd i dette arbeidet, skiftet ut 117 brannslukkingsapparater og 30 ytterligere apparater ble kontrollert og funnet i orden i

2024. Totalt 73 apparater ble kassert som følge av at de var defekt.

Det ble videre gjennomført årlig kontroll av brannalarmanlegget i Akebakkeskogen 61-67 A/B.

Felles sykkelparkering

Det ble til generalforsamlingen 2024 fremmet forslag om å etablere sykkelparkering i en eller flere av borettslagets garasjer. Styrets innstilling var negativ, og det ble etter nærmere diskusjon i generalforsamlingen fremmet benkeforslag om at generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede og komme tilbake med forslag til ulike forslag til sykkelparkering.

Styret har her gjort flere undersøkelser og vurderinger. Det vises her til fremstilling i vedlegg til innkalling til generalforsamling i forbindelse med dette. Saken tas til orientering i generalforsamling.

Ladeanlegg og driftsavtale med Elaway

Det har i løpet av 2024 og første del av 2025 vært omfattende dialog og oppfølging mellom borettslaget og Elaway som følge av gjentakende driftsproblemer med ladeanlegget.

Etter gjentatte henvendelser fra styret og brukere har Elaway gjennomført en rekke tiltak for å bedre stabiliteten i anlegget, herunder splitting av trådløst nettverk, etablering av flere aksesspunkter og overgang fra 4G til wifi-tilkobling for utvalgte ladere. Det har også vært dialog med laderleverandøren Zaptec for å identifisere årsakene til ustabil tilkobling.

Samtidig har det vært utfordringer knyttet til Elaways kundeservice og tekniske oppfølging, både i form av treg respons og manglende proaktiv kommunikasjon med brukere. Styret har ved flere anledninger presisert at kundeservice og ladeassistanse – som inngår i avtalen med Elaway – ikke skal forutsette involvering fra borettslagets styre. Dette opplever styret nå at har forbedret seg noe, blant annet ved at Elaway har etablert nytt kundesenter og bedre interne rutiner.

Parallelt har det pågått arbeid for å få utløst den strømkapasiteten anlegget ble bygget for, og det er sendt søknad til Elvia om økt effektuttak. Dette vil kunne bidra til bedre ladeeffekt for beboerne og økt kapasitet i anlegget. En eventuell økning av fastleddet i strømprisen som følge av dette vil bli nærmere vurdert når det foreligger en avklaring fra Elvia.

Styret vil fortsette å følge opp anlegget, og ha dialog med Elaway for å sikre at avtalen overholdes og at ladeanlegget fungerer som forutsatt for beboerne.

Bekkeløp og terreng ved rekke 85A-87B

Styret engasjerte Gaia Geoteknikk for vurdering av terrenget og bekkeløpet, med tanke på hvilke tiltak som kan gjennomføres i bekkeløpet. Dette etter tidligere tilbakemelding fra entreprenør, som ikke ville gjennomføre arbeidet uten geoteknisk undersøkelse.

Notat fra Gaia Geoteknikk konkluderer med følgende:

Fra et geoteknisk perspektiv kan bekkeløpet utbedres enten ved utgraving/sprengning og oppfylling, eller ved å etablere en mur.

Det er ingen indikasjoner på at det er bevegelser i fundamenteringen til Akebakkeskogen 85-87.

Styret har på bakgrunn av den geotekniske undersøkelsen bedt om tilbud fra to entreprenører på tiltak som tidligere utarbeidet og beskrevet fra Barbakke (utgraving/sprengning og oppfylling), alternativt etablering av mur dersom dette anses

hensiktsmessig.

Etablering av samlingsplass ved fotballbanen

Miljøutvalget la til generalforsamlingen 2024 frem forslag til etablering av felles samlingsplass (mer permanent) ved ballplassen i borettslaget, herunder nytt fundament og underlag, bygging av pergola mv. Det var i forkant søkt og gitt tilsagn om kr. 50.000,- i tilskudd fra Usbl Bomiljøfond til tiltaket.

Etter diskusjon i generalforsamling, basert på styrets usikkerhet knyttet til muligheter for utnyttelse av arealet da dette tilhører kommunen, og at kostnadene var nokså høye, ble det fremmet benkeforslag om at styret ble gitt fullmakt til å vurdere tiltakets hensiktsmessighet, kostnad, utforming og plassering.

Etter vurderinger i styret og mislykket forsøk på å få tilsagnsfristen fra Bomiljøfondet utsatt, ble det foreløpig vedtatt å legge tiltaket på vent.

Planlegging malingsvedlikehold hvitt felt og borettslaget for øvrig

Det er tidligere gjennomført maling av bygningsmassen i borettslaget annethvert år. Det vil si at hvert enkelt felt er blitt malt med 8 års mellomrom. Bygningsmassen har da blitt malt i sin helhet, uten nærmere vurdering av behovet for den enkelte delen av bygningsmassen. Styret har tidligere fått innspill på om ikke dette bør korrigeres for kommende vedlikehold.

Hvitt felt ble malt i 2016, og skulle etter tidligere intervaller blitt malt i 2024. Som følge av mulig utskifting av vinduer og etterisolering av fasader ble det innhentet nærmere bistand fra Jotun og Jens Petter Lunde AS, sistnevnte hadde entreprisen på malingsvedlikehold på grønt felt i 2022. Styret ba begge om å vurdere behovet for å opprettholde malingsvedlikeholdet som tidligere, eller om det var ansett hensiktsmessig og forsvarlig å utsette dette noe.

Jotuns vurdering var at de fleste fasadene fremsto som hele og intakte, men naturlig værslitte. Det ble observert noe påbegynt råte på en del av endene på vindskiene både på boligene og bodene, som ble anbefalt utbedret før malerarbeidet gjennomføres. Det ble også anbefalt at spiler og rekkverk på balkongene i høyden ble besikket nærmere. Etter nærmere besiktigelse med Jens Petter Lunde AS var konklusjonen at dersom fasadene var antatt å skulle skiftes ut i løpet av de nærmeste 3-5 årene, var det anbefalt ikke å gjøre totalt malingsvedlikehold i 2025. I et slikt tilfelle var det heller anbefalt at borettslaget prioriterte å bytte ut råttent treverk og «flekkmale».

På bakgrunn av dette vedtok styret å avvente fullstendig malingsvedlikehold inntil det er avklart eventuell rehabilitering av vinduer og etterisolering av fasadene. Styret har videre engasjert Malermester Jens Petter Lunde til å forestå arbeidet med utskifting av råtne bord og flekkmaling på hvitt felt. Arbeidet vil gjennomføres juni 2025.

Det vil videre bli gjort en tilsvarende kartlegging av de øvrige feltene i borettslaget på et senere tidspunkt, og styret vil vurdere hvordan malingsvedlikehold skal gjøres fremover.

Nedbetaling av lån til ladeanlegg for elbiler

Da det ble vedtatt etablering av infrastruktur til ladeanlegg og ladbare biler i generalforsamlingen 2021, ble det samtidig vedtatt låneopptak med inntil kr. 6.000.000,- til finansiering av prosjektet. Totale prosjektkostnader var etter ferdigstillelse i 2022 kr. 3.482.794,-, og borettslaget mottok på bakgrunn av dette tilskudd fra Klima- og Energifondet med kr. 665.560,-. Borettslagets samlede kostnad ble etter dette kr. 2.817.234,-.

Styret gjennomførte i 2023, i henhold til tidligere generalforsamlingsvedtak, nedbetaling av felles lån med til sammen kr. 3.000.000,-. Siste del av lånet som oversteg faktisk kostnad for ladeanlegget med kr. 182.266,-, ble nedbetalt i april 2024.

Skjeggkre

Det har tidligere vært påvist skjeggkre i enkelte enheter, hvor styret har engasjert Anticimex (som borettslaget har avtale med gjennom bygningsforsikringen hos If) for deteksjon og sanering.

Dersom det avdekkes skjeggkre gjennomføres i første rekke detektering (ved utplassering av limfeller) i samtlige enheter på samme rekke, hvor fellene skal stå ute et visst tidsrom. Deretter blir det gjennomført sanering i enhetene som har påvist skjeggkre. I tilfeller der det påvises skjeggkre i flere enn 40-50 % av enhetene, gjennomføres det sanering i samtlige enheter på samme rekke.

Den enkelte beboer melder fra til styret dersom man oppdager skjeggkre i sin enhet.

I 2024 ble det gjennomført deteksjon og sanering på flere av rekkene i borettslaget.

Informasjon og kommunikasjon

Det er alltid et ønske å ha gode informasjons- og kommunikasjonskanaler mellom styret og hver enkelt beboer, både for å sikre rask og korrekt informasjonsspredning, og også ha gode systemer for lagring av dokumentasjon og relevant informasjon.

Til nå har styret benyttet epost som primær kommunikasjonskanal, og for øvrig borettslagets hjemmeside til informasjonsspredning. Usbl har imidlertid etablert Bonabo (erstatte tidligere «Min side»), som både gir mulighet for andelseiere å sende henvendelser til styret og også mulighet for styret til å formidle det som måtte være av relevant informasjon.

Styret vil i økende grad benytte Bonabo for informasjonsspredning, og oppfordrer derfor alle til å ta i bruk Bonabo-appen.

Utbygging-/ombyggingssaker

Styret har i løpet av perioden behandlet enkelte søknader som har vært i henhold til standarder eller innenfor styrets myndighet, herunder ombygging av boder, utvidelse av terrasse, bygging av platting osv.

Enkelte søknader har styret vurdert til å ligge utenfor vedtatte standarder og utenfor styrets myndighet til å avgjøre. I disse sakene er søkerne henvist til å fremme saken for generalforsamlingen.

Multimur

Det ble gjennomført rehabilitering av to enheter med multimur og baderom i 2024. (Den ene delvis gjennomført i 2023, kontantutbetalingen ble gjort i 2024.)

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.05.2025







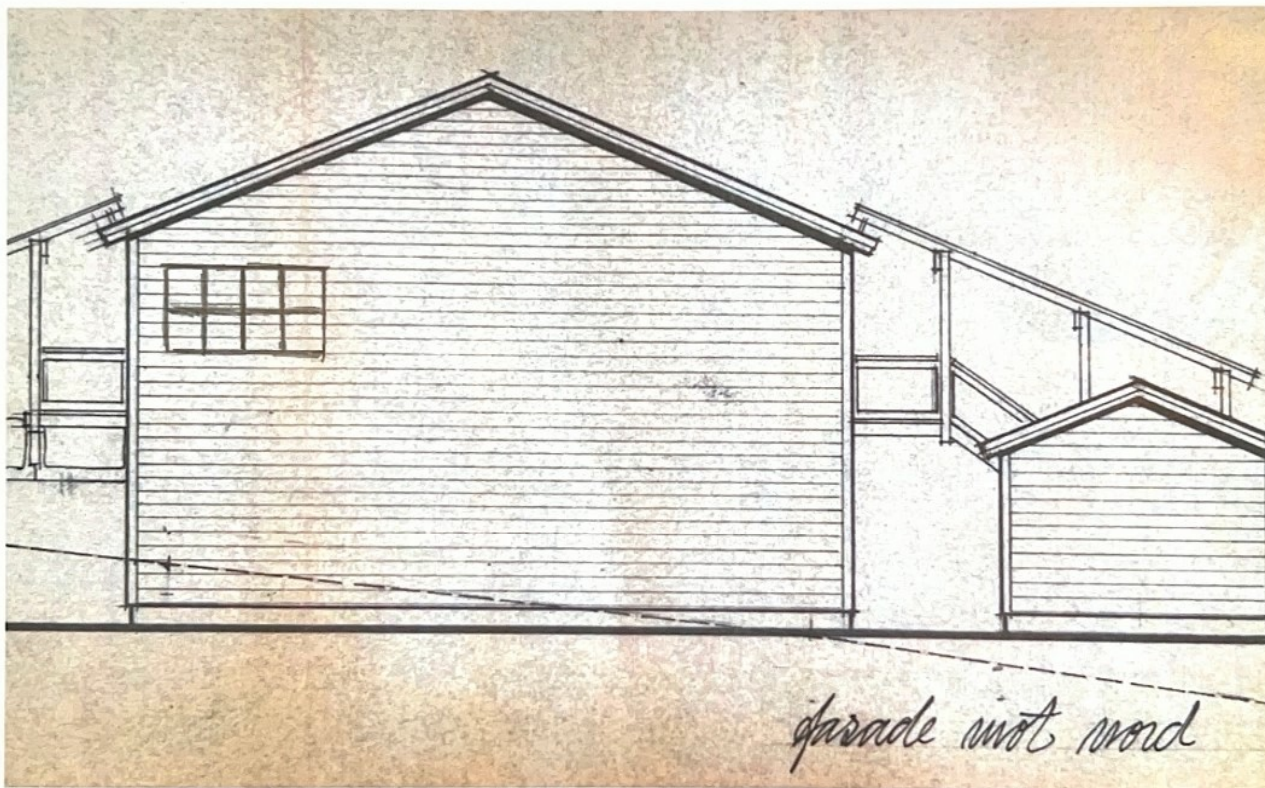
Sid 142 av 145





Side 34 av 45

② 2stk V1 VINDU PÅ GAVL

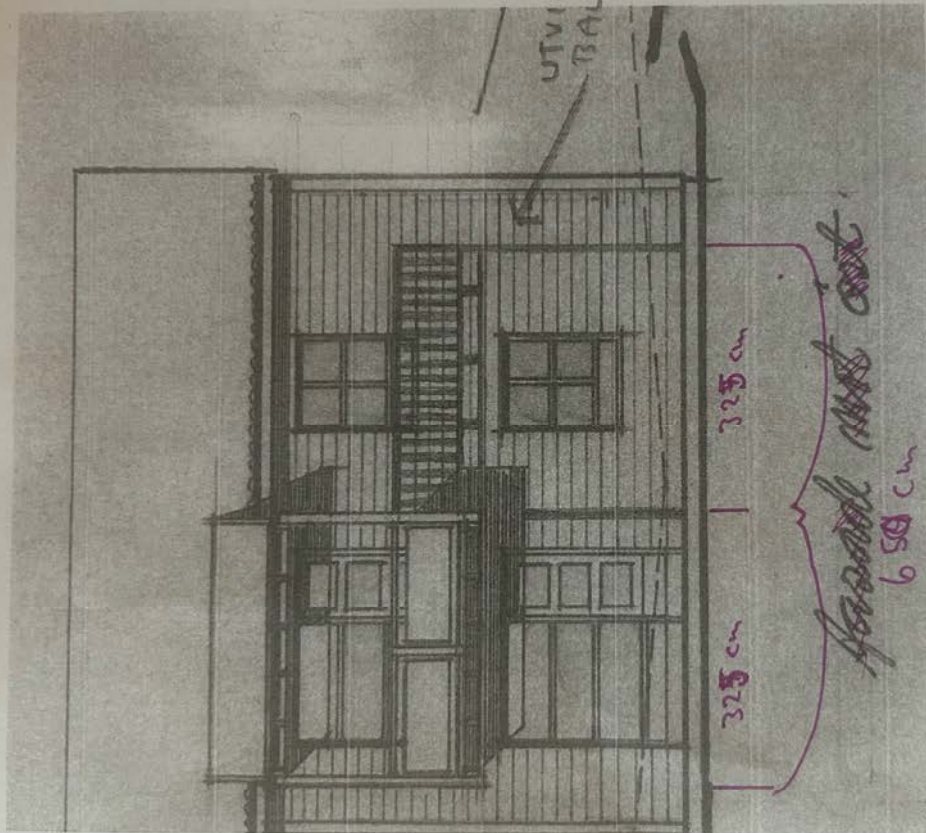


Side 35 av 45



Side 36 av 45

1) BALKONG



Side 37 av 45

VEDLEGG: UTVIDE TERRASSE MED 50 CM PÅ EKSISTERENDE BJELKER

Nr. 54A Forespørsel om tillatelse til å flytte terrasserekkverk 50 cm ut på eksisterende bjelker.

Dagens platting i nr. 54A er moden for rehabilitering. Plattingen ligger på baksiden av huset og grenser til et lite grøntområde med fem «hus» (seks andeler) som er berørt av denne forespørselen, andelene er nr. 41, 42, 43, 54B og 55A/B. Fem av seks andeler har svart positivt på nabvarsel.



Bilde 1



Bilde 2

Dagens platting har støttebjelker på 50 cm på fremsiden og skråbjelker opp mot dagens rekkverk. Det søkes om å få utvide plattingen til og med de utstikkende bjelkene slik at det nye rekkverket blir plassert i flukt med de utstikkende bjelkene. Dette medfører en 50 cm dypere platting enn det er i dag. Samtidig vil det lages et nytt rekkverk som vil gi mindre utsyn og innsyn fra/til plattingen for å ivareta privatliv.

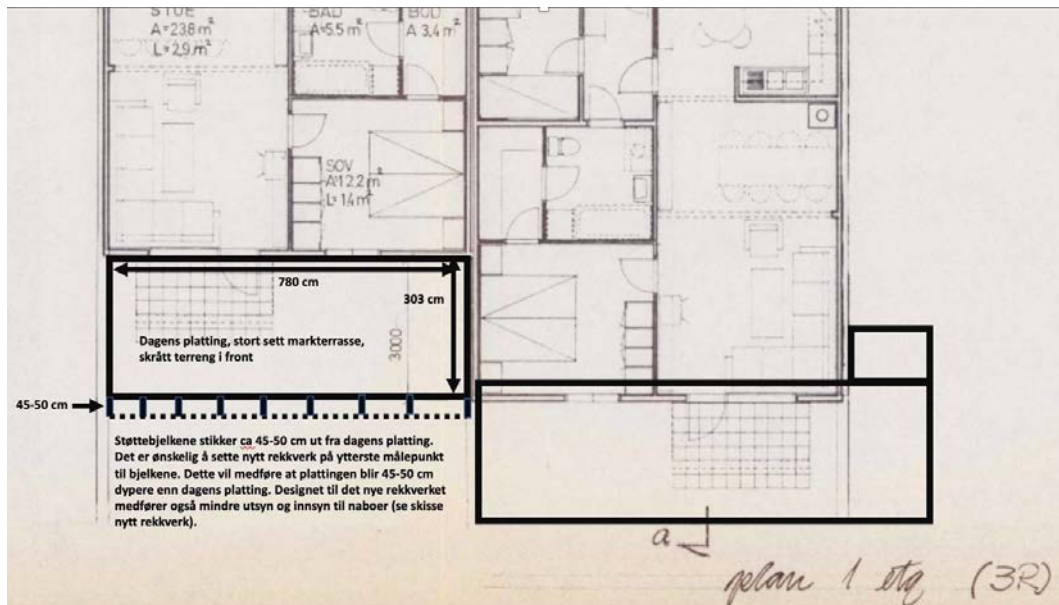


Bilde 3



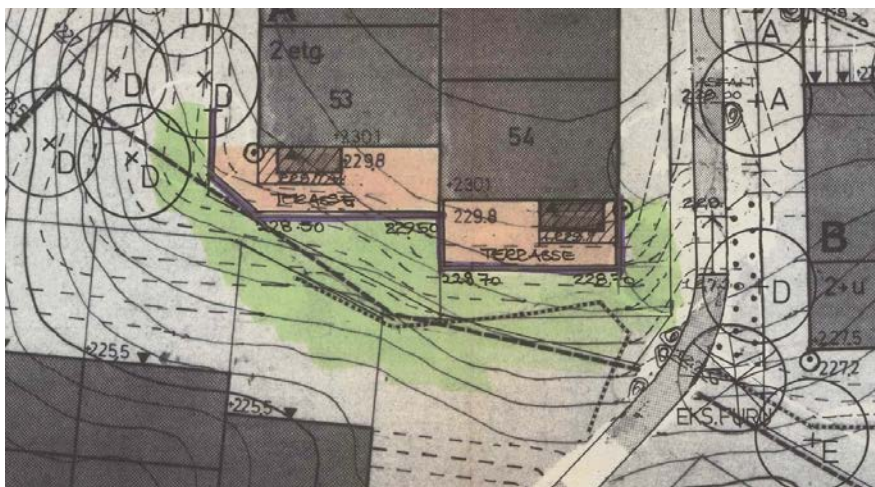
Bilde 4

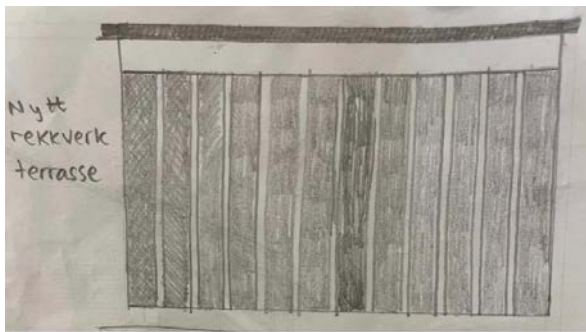
Målsatt skisse dagens platting. I front ses ønsket om 50 cm utvidelse. Dagens utstikkende bjelker er illustrert i fremkant av plattingen. Terrassen grenser til naboplatting til nr. 55A som har bygget en litt høyere levegg mellom enhetene for å begrense innsyn/utsyn (se bilde 1 og 2).



Bilde 5

Det gjøres oppmerksom på at plattingen opprinnelig er godkjent av Oslo kommune Plan- og bygg med disse 50 cm, samt et skrått hjørne, byggesak 198504087 (se kart). Prosessen var iht prosedyrer med godkjente nabovarsler til berørte enheter. Ifølge plan- og bygg i Oslo kommune kan plattingen tilbakeføres til opprinnelig, og fremdeles, godkjent kart. Saken er til innsyn på plan- og bygg sine sider. I dagens sak er det kun spurt om å flytte rekkverket 50 cm og ikke om hjørnet av hensyn til nabo nr. 42 sitt privatliv/skjerming.





Bilde 7: Nytt rekkverk terrasse som gir mer skjerming og vern om privatliv enn dagens rekkverk.

Forslag:

Platting til nr. 54A blir godkjent iht forslag hvor rekkverk plasseres ytterst på eksisterende bærebjelker. Dette medfører en 50 cm dypere platting sammenlignet med dagens utførelse.

Forslag til vedtak:

Plattingen godkjennes slik det fremgår av vedlagte tegninger, bilder og beskrivelse.

Sykkelskur

På Generalforsamlingen i 2024 fikk styret i oppdrag om å utrede behov og løsningsalternativer for en felles sykkelgarasje i Borettslaget. Herunder følger en oppsummering av det vi har gjort.

Resultat fra spørreundersøkelse

Vi har gjort en spørreundersøkelse i hele borettslaget. Av totalt 147 boenheter mottok vi 101 svar som angitt i tabellen under.

Antall boenheter i Akebakkeskogen	147
Antall svar mottatt	101
Har behov for sykkelparkering	43
Plassering betyr noe	29
Villig til å betale for parkering	28
Betalingsvillig uansett plassering	7

Alternative løsninger

Alternativ 1 – Bruke eksisterende garasje

Vi har sett på muligheten av å bruke en eksisterende garasje, enten en ledig enkeltgarasje på hvitt felt eller ved å bygge et bur av nettinggjærde innerst i fellesgarasjen på hvitt felt der hvor det er lagret vinduer og snøfreser er parkert i dag. Av disse to alternativene mener vi at en enkeltgarasje er best da det vil medføre vesentlig ulempe for plassen ved siden av hvis vi skal bruke fellesgarasjen. En enkeltgarasje vil kunne gi plass til 6-7 sykler hvis de parkeres på tvers. Med flere sykler blir det vanskelig å manøvrere ut syklene.

Alternativ 2 – Innkjøpt sykkelkur

Hvis vi skal bygge et sykkelkur kan dette gjøres der hvor campingvognen nå står på hvitt felt. Det må da gjøres noe grunnarbeid med å hogge noen bjørketrær, planering og grusing slik at man kan støpe en såle. Deler av eiendommen her tilhører videre Oslo kommune, og det er usikkert i hvilken grad borettslaget får mulighet til å føre opp sykkelkur her.

Sykkelskur fra Suveren Rørmøbelfabrikk bygger på et modulært system som kommer i en rekke standard størrelser, men som også lages på spesialmål som tilpasses avsatt areal eller type ønsket antall sykler. For Akebakkeskogen er det vurdert to alternativer. SR20 med plass til 20 sykler og SR40 med plass til 40 sykler.



Løsningen priset kommer med tette lakkerte vegger, tak med polykarbonat 10 mm rørplast eller TP20 takplater i sort. Løsningen kommer med dør med låskasse, men uten låsesylinder. Låsesystemet kan være vanlig nøkkel, elektronisk eller systemnøkkel.

For skurets del er det enten punktfundamenter eller hel såle. Det er også mulig å sette skuret på asfalt, men da risikerer man at den vil synke noe over tid. Det beste er såle som gjør at sykkelstativene står rett.

Sykkelstativ til de respektive løsningene er med to etasjer.

Pris:

	Suveren Rørmøbelfabrikk	
	SR20 (2,2x6m)	SR40 (4,2x6m)
Skur	kr 164 000	kr 212 000
Stativfor sykler	kr 22 941	kr 45 883
Montering	kr 20 000	kr 25 000
Støpt såle kommer i tillegg. Ca pris	kr 50 000	kr 50 000
Pris eks.moms	kr 256 941	kr 332 883

Dette er pris innhentet i 2024 så en prisstigning må påregnes. Grunnarbeider kommer i tillegg.

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom Akebakkeskogen borettslag org nr 948 677 202 og Advokatfirmaet Hoel Wollbråten org nr 994 435 926, er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Gina Kristiansen Borgersrud velges som ekstern styreleder for Akebakkeskogen borettslag for en periode på 2 år fra ordinær generalforsamling 2025. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten engasjeres som leverandør av tjenester i denne sammenheng. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 6 måneder, dog slik at oppsigelse fra Akebakkeskogen borettslags side forutsetter at det velges ny styreleder på en generalforsamling. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden.

Ved omorganisering eller interne endringer i Advokatfirmaet Hoel Wollbråten kan det bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) på borettslagets generalforsamling. Dersom generalforsamlingen ikke velger ny styreleder fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, løper det ingen oppsigelsestid.

§2 Oppdragets art

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen for eiernes beste. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for oppfølging av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for at det blir utgitt 2-4 infoskriv /nyhetsbrev pr år til samtlige beboere dersom borettslaget ikke har en fungerende hjemmeside.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder skal an vise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap an vise og attestere fakturaer.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for å følge opp borettslagets forretningsfører.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal minimum årlig gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i borettslaget.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær. Ved uforutsett fravær vil Advokatfirmaet Hoel Wollbråten forestå rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Boligselskapet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av boligselskapets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

Borettslaget betaler et styrehonorar til styreleder stort **kr 309.000,- pr år**. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv.

§6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Advokatfirmaet Hoel Wollbråten/Gina Kristiansen Borgersrud har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

§7 Andre tjenester

Ved behov kan Advokatfirmaet Hoel Wollbråten yte bistand utover det som fremgår av avtalen.

Ved møter utover ordinære generalforsamlinger og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamling, byggemøter, sameie-/foreningsmøter og lignende, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§5) på **kr 950,- pr time eks mva**. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid i møtet. For- og etterarbeide i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid.

Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskapet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen, og det vil i tilfelle gis særskilt oppdragsbekreftelse fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten.

Oslo, _____

Akebakkeskogen borettslag, styremedlem 1

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten

Akebakkeskogen borettslag, styremedlem 2

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 02.06.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Akebakkeskogen borettslag mandag 02.06.2025 kl. 18:00 - Haraldsheim .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Øystein Tungen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 46

Antall fremlagte fullmakter: 13

Totalt: 59

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret legger frem forslag til samlet honorar til styret og Miljøutvalget i generalforsamlingen.

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

Vedtak:

Benkeforslag Øvrige styremedlemmer kr. 250 000,-.
Miljøutvalget 50 000,-

Styrehonorar på kr. 300 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av husordensregler

Borettslaget ønsker å unngå skader på fasader eller tak som følge av vegetasjon som ligger over/mot bygningsmassen.

Det foreligger allerede flere bestemmelser om vegetasjon og trær i borettslaget, i husordensreglene § 10. Det foreslås at bestemmelsens 2. ledd endres.

Bestemmelsen lyder pt. som følger:

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.

Foreslås endret til:

*Andelseier plikter til enhver tid å beskjære vegetasjon som er tilknyttet den enkelte andel, **slik at vegetasjonen ikke skader bygningsmassen eller vanskeliggjør borettslagets vedlikehold av bygningsmassen.***

Trær/busker skal videre vedlikeholdes og beskjæres slik at dette ikke er til hinder for ferdsel og slikt at det ikke forringer øvrige andelseieres lys og utsyn.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Vinduer, Akebakkeskogen 17 B

Vi søker om å få satt inn to stk V1 vinduer på gavl i 17 B. Grunnen til at vi ønsker å sette inn vinduer er for å dele opp et soverom til to barnerom. Vedlagt ligger plantegning, fasadetegning og et bilde av fasaden.

Alternativt, forutsatt at forslaget om to vinduer på gavl ikke blir vedtatt, søkes det om innsetting av et vindu ved siden av eksisterende vindu og verandadør (mot bærhagen). Se skisse vedlagt.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.3 Utvidelse av balkong, Akebakkeskogen 17 B

Vi søker om utvidelse av veranda i nr 17B. Vi ønsker å bygge ut verandaen sideveis mot gavl.

Lengden på verandaen er i dag 3,25 m. Vi ønsker å doble det så total lengden blir 6,50 m. Taket som er over verandaen i dag blir ikke bygd ut. Verandaen er ikke bygd ut i de 40 cm som er forhåndsgodkjent. Dette ønsker vi også å gjøre. Balkongen går rett ut mot ballplassen og vil ikke hindre utsikt for noen naboer. Vedlagt ligger tegninger, plantegning og noen bilder av fasaden.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.4 Utvidelse av platting, Akebakkeskogen 54 A

Det søkes om å flytte terrasserekkverk 50 cm ut på eksisterende bærebjelker. Se vedlegg for tegninger, bilder og nærmere beskrivelse av forslaget. Dette medfører en 50 cm dypere platting sammenlignet med dagens utførelse.

Vedtak:

Vedtatt med 41 stemmer, 16 mot og 2 blank.

5.5 Til orientering: Prosjektutredning takrehabilitering og fasaderehabilitering inkl. vindusutskifting

Prosjektutredning tak, fasader og vinduer

Det vises til rapporter etter energikartlegging og tilstandsvurdering, formidlet beboerne og presentert i beboermøte høsten 2024. Styret har i ettertid vurdert hvilke tiltak som bør gjennomføres, og hvordan det skal prioriteres. Det har i utgangspunktet vært styrets innstilling at rehabilitering av tak må prioriteres i første rekke. Vi ser samtidig at det kan være fordeler med å gjennomføre flere tiltak samtidig (tak, fasader og vindusutskifting).

For å få tilstrekkelig grunnlag for endelig innstilling har styret innhentet og akseptert tilbud fra Usbl Prosjekt om gjennomføring av prosjektutredning, hvor følgende vil inngå:

Vi vil for overnevnte punkter utarbeide anleggsbudsjetter hver for seg, men også kombinasjoner av tiltak for å se på besparelser ved stordrift. Vil også synliggjøre mulige fremdriftsplaner basert på slike prosjekter, for å synliggjøre belastningen delte prosjekter over tid vil påføre borettslag de kommende årene.

Vi kan bistå borettslaget med utarbeidelse og oppfølging av et pilotprosjekt for et kombinert tak- og fasadeprosjekt i en eller noen få andeler. Et slikt pilotprosjekt har vi gode erfaringer med, og kan være nyttig for borettslaget av ulike årsaker:

- Kartlegge løsninger knyttet til tilleggsisolering av fasader, herunder tilpassing av tak for utføring av vegger.*
- Kartlegge løsning for innsetting av vinduer, hvor karm er en del av bindingsverket.*
- Bedre grunnlag for kalkyler og tilbudsunderlag ved gjennomføringen av prosjektet i resten av borettslaget.*

Vi vil i tillegg til egne ressurser tilknytte spisskompetanse fra eksterne konsulenter ved behov, som for eksempel brannkonsulent, bygningsfysiker og arkitekt.

Styret har videre innhentet og akseptert tilbud fra Ødegård & Lund AS for tilstandsvurdering av betonggarasjene.

Vurdering av solceller på tak

Styret har innhentet tilbud fra Usbl Prosjekt for gjennomføring av mulighetsstudie for solceller på tak. Følgende inngår i tilbudet:

Vi ser for oss at en slik mulighetsstudie bør inkludere en simulering i et dimensjoneringsprogram for å kunne dimensjonere opp et riktig solcelleanlegg for borettslaget. Slik det er nå, anser vi det som viktig at det ikke etableres ett større anlegg enn at det produserer strøm som kan benyttes internt i borettslaget. Det ses på ulike løsninger for solceller, med bla. utenpåliggende paneler og bygningsintegrerte ifm. en takomlegging. Det vurderes løsninger for fordeling av energiproduksjon. Det utarbeides budsjetter for aktuelle løsninger.

Tilbudet er gitt med timespris etter medgått tid, med estimert pris på kr. 74.500,-.

Styret har på bakgrunn av tidligere anbefalinger fra Usbl Prosjekt i energikartleggingen vedtatt ikke gjennomføre en slik mulighetsstudie, da det vil være svært lang inntjeningsstid. Styret vurderer på bakgrunn av resultatene av energikartleggingen at det er lite sannsynlig med vedtak om å installere solceller på takene i borettslaget og derfor ikke nødvendig med nærmere mulighetsstudie.

Mulighetsstudie luft-til-luft varmepumper

Det er per i dag forbud mot å installere varmepumper i borettslaget, jf. borettslagets vedtekter punkt 5-1 (4). Styret har gjennom årene mottatt flere forespørsler om montering av varmepumper, og resultatene av energikartleggingen som ble gjennomført i 2024, er luft-til-luft varmepumper det mest energieffektiverende tiltaket vi kan gjennomføre.

Styret har innhentet tilbud på mulighetsstudie for montering av luft-til-luft varmepumper i borettslaget, hvor følgende inngår:

Vi ser for oss at en slik studie bør kartlegge mulighetene for generell etablering av varmepumper i borettslaget med hensyn sjenanse. Det ses på ulike løsninger for luft-til-luft varmepumper, og det utarbeides et forslag til retningslinjer for etablering.

Tilbudet er gitt med timespris etter medgått tid, med estimert pris på kr. 27.937,-.

Styret er usikre på om mulighetsstudie vil medføre at man åpner for å montere varmepumper. Kostnaden med å gjennomføre slik mulighetsstudie er imidlertid ikke høy, og skal gi borettslaget et godt grunnlag for å vurdere eventuelle endringer i vedtektene på dette punktet. Styret har derfor valgt å akseptere tilbudet om gjennomføring av mulighetsstudie.

Vedtak:

Saken tas til orientering.

5.6 Til orientering: Sykkelparkering

Styret ble i generalforsamlingen 2024 bedt om å utrede behov og løsningsalternativer for en felles sykkelgarasje i borettslaget. En nærmere utredning følger vedlagt innkallingen.

Styret kan være positive til en løsning hvor det etableres sykkelparkering i rekkegarasje, men dette anser vi at styret har myndighet til å gjennomføre uten generalforsamlingens

samtykke. Saken tas til orientering i generalforsamling, og styret vil vedta eventuell gjennomføring av etablering av sykkelparkering i rekkegarasje etter nærmere diskusjon.

Det anses ikke hensiktsmessig å etablere større sykkelstur, basert på resultatene fra spørreundersøkelsen.

Vedtak:

Saken tas til orientering.

5.7 Til orientering: Kollektivavtale internett og TV – nye løsninger?

Borettslaget har kollektivavtale med Telenor for internett og TV. Styret gjennomgikk før siste avtaleperiode ble inngått, i 2023, hvilke alternativer borettslaget hadde for levering av tv og internett.

Det ble da innhentet tilbud på ny avtale fra Telenor (på eksisterende løsning - de ønsket ikke gi tilbud på fiber), tilbud fra Telia (Docus 3.1 - fiber inn til eksisterende sentral og fortsatt bruk av coax i enhetene) og tilbud fra Viken Fiber. Home Net ble også forespurt om tilbud, men de besvarte ikke styrets henvendelser. Eventuell ny avtale og løsning for TV og internett ble tatt opp til orientering i ekstraordinær generalforsamling november 2021.

Innspillene som kom ved behandling av saken varierte, og styret konkluderte på bakgrunn av dette med å avvente eventuelt ny løsning for TV og internett. Det ble på bakgrunn av dette inngått ny avtale med Telenor i april 2023. Avtalen løper i tre år, og styret planlegger å innhente nye tilbud og ta spørsmålet, altså om borettslaget bør gå for en ny løsning for TV og internett, opp til vurdering igjen til høsten.

Avtalen med Telenor utløper i april 2026, og styret ønsker å starte utredning av muligheter og priser. Styret kommer tilbake med nærmere informasjon om dette når arbeidet er startet opp.

Vedtak:

Saken tas til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder, Gina Kristiansen Borgersrud - På valg i år

Vedtak:

Valgt ble: Gina Kristiansen Borgersrud for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Kjell Kristiansen - Ikke på valg
Styremedlem, Magne Ivar Kaldhusdal - Ikke på valg
Styremedlem, Helga Birgitte Aasdalen - På valg
Styremedlem, Anders Lundstadsveen - På valg

Vedtak:

Valgt ble: Anders Lundstadsveen for 2 år.

Valgt ble: Jørgen S. Almankaas for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Jens Vedal - På valg
Varamedlem, Tone Chadien - På valg
Varamedlem, Øystein Tungen - På valg

Varamedlem, Tomas André Skaret Halvorsen - På valg

Vedtak:

Valgt ble: Øystein Tungen for 1 år.

Valgt ble: Jens Vedal for 1 år.

Valgt ble: Tomas André Skaret Halvorsen for 1 år.

Valgt ble: Arne Hole for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Adam Stålmark, Kristina Høgsand, Magnus Nielsen og Einar Saltnes for 1 år.

Miljøutvalget Styremedlemmer:

Ble valgt: Therese Enbom og Kent Bratlien Windal for 2 år.

Miljøutvalget varamedlemmer:

Ble valgt: Mimmi Walker Tyrihjell, Øyvind Hanssen-Bauer, Per-Arne Kvalsvåg og Tone Wengård Almo for 1 år.

/s/Ane Bergseth /s/Øystein Tungen

Møteleder

Protokollvitne



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Akebakkeskogen 7A
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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre