

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 11 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 19 192,-
Omkostn.: Kr 9 288,-
Total ink omk.: Kr 11 778 480,-
Felleskostn.: Kr 5 247,-
Selger: Tone Salvesen Chadien
France Ruben Chadien

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 109/117 kvm
Tomtstr.: 9213 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 1233
Andelsnr.: 132
Oppdragsnr.: 1007240150

Lekkert rekkehus rett v/ marka - Meget god standard - Flotte uteplasser - P-plass

Ønsker du å bo i et innholdsrikt og moderne hjem, beliggende i et særdeles barnevennlig og hyggelig nabolag med nærhet til både byliv og marka? Velkommen til Akebakkeskogen 86A!

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

Rekkehuset kan skryte av:

- P-plass klargjort for elbil-lader
- 3 soverom
- Stor hage
- God standard
- Åpne gode oppholdsrom
- Markterrasse på hele 30 m²
- Peis
- Kjøkken med benkeplate i stein
- Varme i gulvet i stue/kjøkken
- 2 uteboder
- Tv/internett inkl.
- "Ski-in ski-out"



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	74
Energiattest	80
Nabolagsprofil	88
Ferdigattest	91
Formuesverdi	92
Reguleringskart	93
Årsberetning	102
Protokoll	123
Husordensregler	130
Vedtekter	133
Protokoll for 2023	143
Årsberetning for 2023	151
Budskjema	214

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 117 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 54 m² Stue/kjøkken, bod, WC, gang

1. etasje

BRA-i: 55 m² Bad, gang, entré, tre soverom

BRA-e: 8 m² To uteboder

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9213 m²

Tomtebeskrivelse

Ved boligens inngangsparti har man en skiferbelagt uteplass, med plass til sykler, sittegruppe mm. Ut fra stuen har man en stor fin terrasse i direkte tilknytning til hage. Hagen har plass til trampoline og lek. Denne er ellers solrik og godt skjermet.

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

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i et rolig boligområde nær marka bestående hovedsakelig av villa/rekkehus- og blokkbebyggelse. Gangavstand til viktige fasiliteter som offentlig kommunikasjon, matbutikker, marka og fotballbaner/friarealer. Boligen ligger ved foten av populære Grefsenkollen. Med sin imponerende utsikt over Oslofjorden og byen, tiltrekker Grefsenkollen mange besøkende året rundt. Her finner man flotte turstier som tar deg gjennom skog og åpne områder, og det er også muligheter for sykling, langrenn og slalom rett utenfor døra om vinteren. I tillegg er det flere piknikområder og grillsteder som er perfekte for avslappende stunder med familie og venner.

Boligen ligger ikke langt unna knutepunktene Storo og Nydalen med alt av servicetilbud og serveringsteder man måtte trenge. Storo Storsenter er nærmeste kjøpesenter med over 140 butikker. Den daglige handelen kan gjøres på Kiwi i Grefsenveien, Rema 1000 ved Skeidbanen eller Spar ved Myrerjordet. Ellers er det kort vei til søndagsåpen Joker i Kjelsåsveien.

Kollektivtransporten i området er godt utviklet, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i området og til resten av byen. Grefsen stasjon er en viktig knutepunkt for offentlig transport, med hyppige avganger av tog og busser. Toglinjen tar deg raskt til Oslo sentrum, og det er også enkelt å nå andre deler av byen med buss. Dette gjør det praktisk for beboere i Grefsen å pendle til jobb eller utforske andre deler av Oslo uten å være avhengig av bil.

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

Stian Hedels

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppussing av bad ble gjennomført sommeren 2016

Arbeid utført av: Comfort Storo AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Ny gulvmembran og membran på vegger ihht gjeldende forskrift.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alle rør inn til vår enhet ble sjekket/byttet ifb oppussing sommeren 2016.

Arbeid utført av: Comfort Storo AS

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: EL-anlegg oppgradert ved innflytt høsten 2015.

Arbeid utført av: Ingeniør Ivar Pettersen AS.

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

Ja

Beskrivelse: Kontroll av el-anlegget, se vedlegg.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: På parkeringen vi leier av borettslaget har vi gjennom borettslaget kjøpt en ladeboks

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: G-Tjenester: Skifer ved innngangsparti, lagt høsten 2023. Kai Yngve

Vangen Snekkerservice: platting i hagen, lagt sommeren 2016.
Arbeid utført av: G-Tjenester/Kai Yngve Vangen Snekkerservice

Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Fra styret i Akebakkeskogen Borettslag: Radonmålinger ble foretatt vinteren 1999/00, og resultatene fra disse målingene ga ikke indikasjoner på at det var grunnlag for å iverksette tiltak. Det ble den gang foretatt målinger på alle feltene, og verdiene lå godt under den anbefalte tiltaksgrensen. Styret kan derfor ikke se at det skulle være behov for ytterligere oppfølging av denne saken.

Radonmåling

År: 2000

Verdi: vet ikke

Innhold

Dette er et rekkehus over 2 etasjer med tilhørende parkeringsplass, markterasse og hage, pluss 2 uteboder. Boligen ligger meget godt til mtp nærhet til marka og bylivet samt hvor barnevennlig det er med interveier uten trafikk og sine mange lekeplasser i nærheten.

1. etasje inneholder 3 soverom, bad, gang og trapp ned til underetasjen.

Underetasjen inneholder bod, wc og stue i åpen løsning til kjøkken og utgang til markterasse på hele 30 m² med stor hage.

Boligen har varmekabler på bad og wc pluss varmemefolie i stue/kjøkken. Entré og de to største soverommene har skyvedørsgarderober. Badet og kjøkkenet ble begge pusset opp i 2016. Kjøkkenet har benkeplate i stein og integrerte hvitevarer.

Det medfølger to uteboder.

Standard

Trapper:

U-trapp med trinn, vanger, repo og rekkverk i malt tre. Rekkverkshøyden ble målt til 89 cm.

Dører:

Ytterdør i tre med glassfelt, produsert i 2012. Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1983. Innvendige glatte dører.

Vinduer:

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1983.

Gulv:

Underetasje: Betong i bod. Fliser i WC. Laminatgulv for øvrig.

1. etasje: Gummifliser i entré. Laminatgulv for øvrig.

Vegger:

Underetasje: Tapet i bod. Sparklet/pussede og malte overflater. For øvrig.

1. etasje: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling:

Underetasje: Platekledning i bod. Sparklet/pussede og malte overflater for øvrig.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,37 meter.

1. etasje: Sparklet/pussede og malte overflater. Himlingshøyde i gang er målt til 2,38 meter.

Pipe:

Underetasje: Pusset og malt elementpipe i stue. Sotluke montert i stue.

1. etasje: Pusset og malt elementpipe i ett soverom.

Ledningsnett for sanitær:

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i bod.

Automatisk vannstopper med sensor plassert i fordelerskap. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekran er lokalisert under kum i kjøkken.

Varmtvann:

Varmtvannsbereder på 287 liter, produsert i 2016. Berederen er montert i bod. Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Ildsted:

Peisovn med glassdør i stuen.

Ventilasjon:

Mekanisk avtrekk fra wc og bad. Avtrekk via ventilator tilknyttet ventilasjonsrør.

Spalteventiler i vinduer. Luftespalte under dør mot våtrom.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kapp av benkeplate montert på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Benkeplate i stein med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Kvik kjøkkeninnredning fra 2016/17, ifølge eier.

Terrasse:

Terrasseplattning i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 29,6 m². Terrassebord montert på bjelkelag i trekonstruksjon. Levegg mot naboer i trekonstruksjon.

Bad:

Badet er ifølge eier pusset opp i 2016. Slukrenne i metall. Gulv og vegger er flislagte.

Dusj på gulv med skyvedører i herdet glass. Servant. Opplegg for vaskemaskin. Veggfestet klosett med innebygget sisterner. Benkeskap med glatte fronter. Speil med belysning over servant.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med jordfeilautomater, montert i skyvedørsgarderobe i entré. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er montert i bad og wc. Varmefolie er montert i stue/kjøkken.

Info fra takstmann:

Borettslagsleilighet i rekkehus over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje.

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad og wc. Varmefolier i stue/kjøkken.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Rom under terreng
- Trapper
- Ytterdører
- Vinduer
- Pipe
- Varmtvann
- Overflater, vanntett sjikt og sluk bad
- Sanitær bad
- Sanitær wc
- Elektrisk anlegg

-For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av eier:

2023: Montert skifer ved inngangsparti. Håndverker.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett inkludert.

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 med styret vil på generalforsamling 02.06.2025 fremlegge innstilling. Arbeidene vil trolig, dersom vedtak fakkes, 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.

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

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad og wc. Varmefolier i stue/kjøkken.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 11 750 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 2 492 418

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 9 471 187

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 247

Andel Fellesgjeld

Kr 19 192

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

11.08.2024

Andel fellesformue

Kr 19 304

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Akebakkeskogen Borettslag

Organisasjonsnummer

956235251

Andelsnummer

132

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 94927037682, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.08.2024: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 316

Saldo per 25.04.2025: 2 356 989

Andel av saldo: 19 192

Første termin/første avdrag: 01.01.2021 (siste termin 01.12.2050)

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

førstkommende årsskifte.

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett er forhåndsvarslet, avklaring foreligger rett etter budrunde.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr 1 014 280,-

Budsjett for 2024 er kr 69 714,-

Arbeidskapital pr 31.12.23 var kr 2 053 050,-

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt i henhold til husordensreglene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 75, bruksnummer 1233 i Oslo kommune.Andelsnr. 132 i
Akebakkeskogen Borettslag med orgnr. 956235251

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/75/1233:

09.05.1983 - Dokumentnr: 12876 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

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

24.02.2010 - Dokumentnr: 143186 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plitker ved bygging, drift og vedlikehold av høyspent kabelanlegg

24.09.1982 - Dokumentnr: 25661 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1

14.09.1995 - Dokumentnr: 50402 - Målebrev

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 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)"

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

11 750 000 (Prisantydning)

19 192 (Andel av fellesgjeld)

11 769 192 (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)

11 778 480 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 789 380 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 792 180 (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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt 0,9 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22

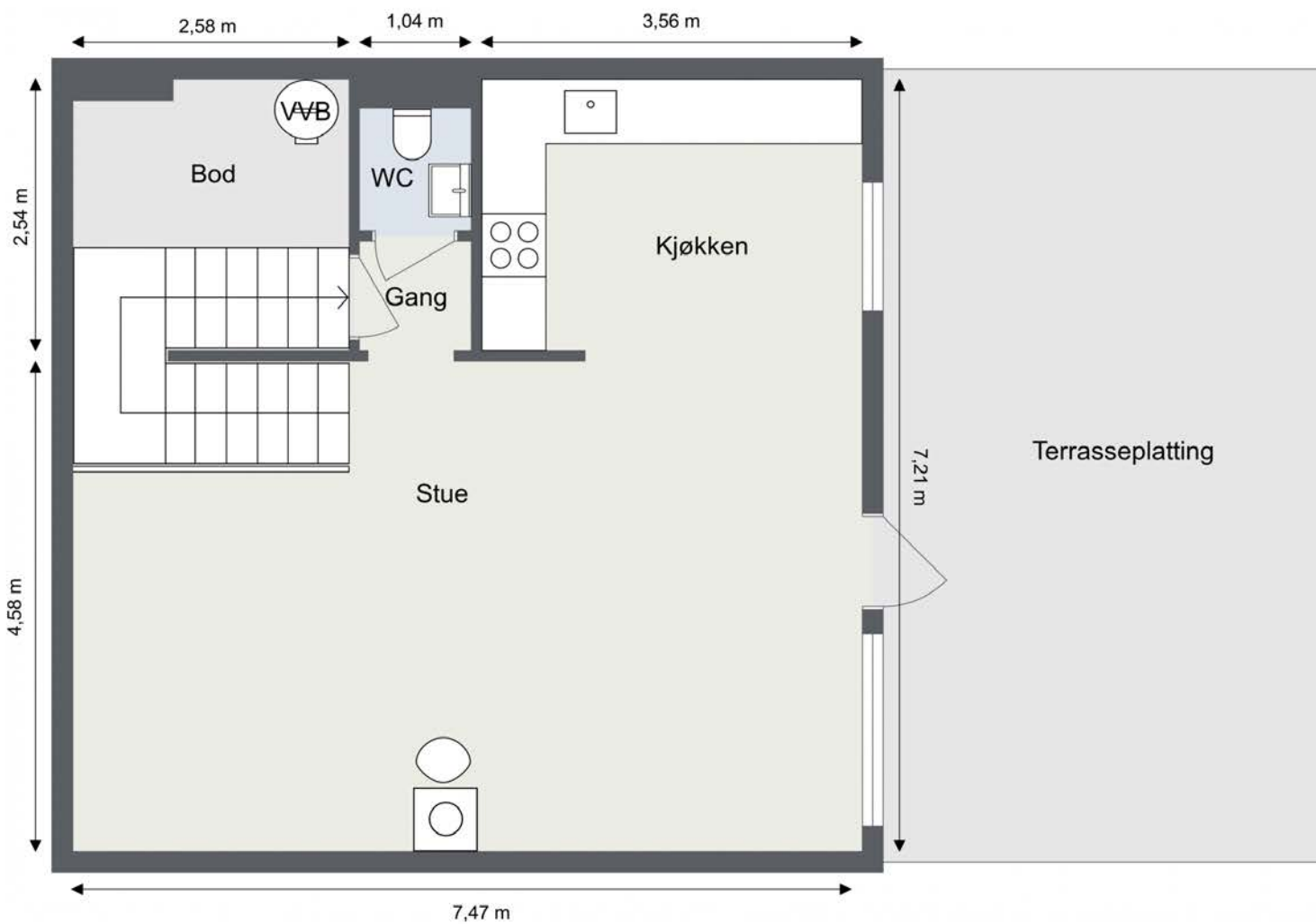
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

27.04.2025

















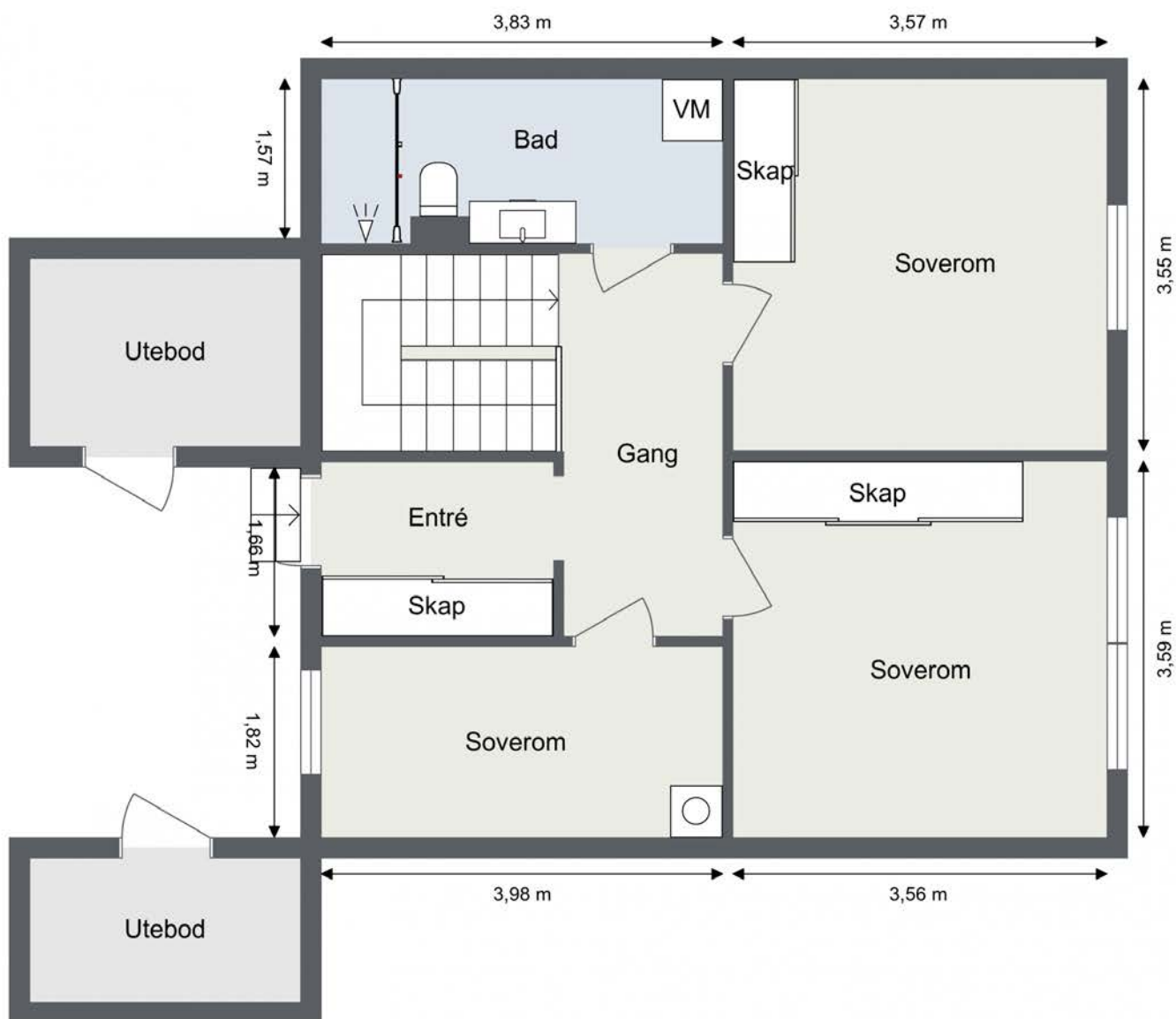
















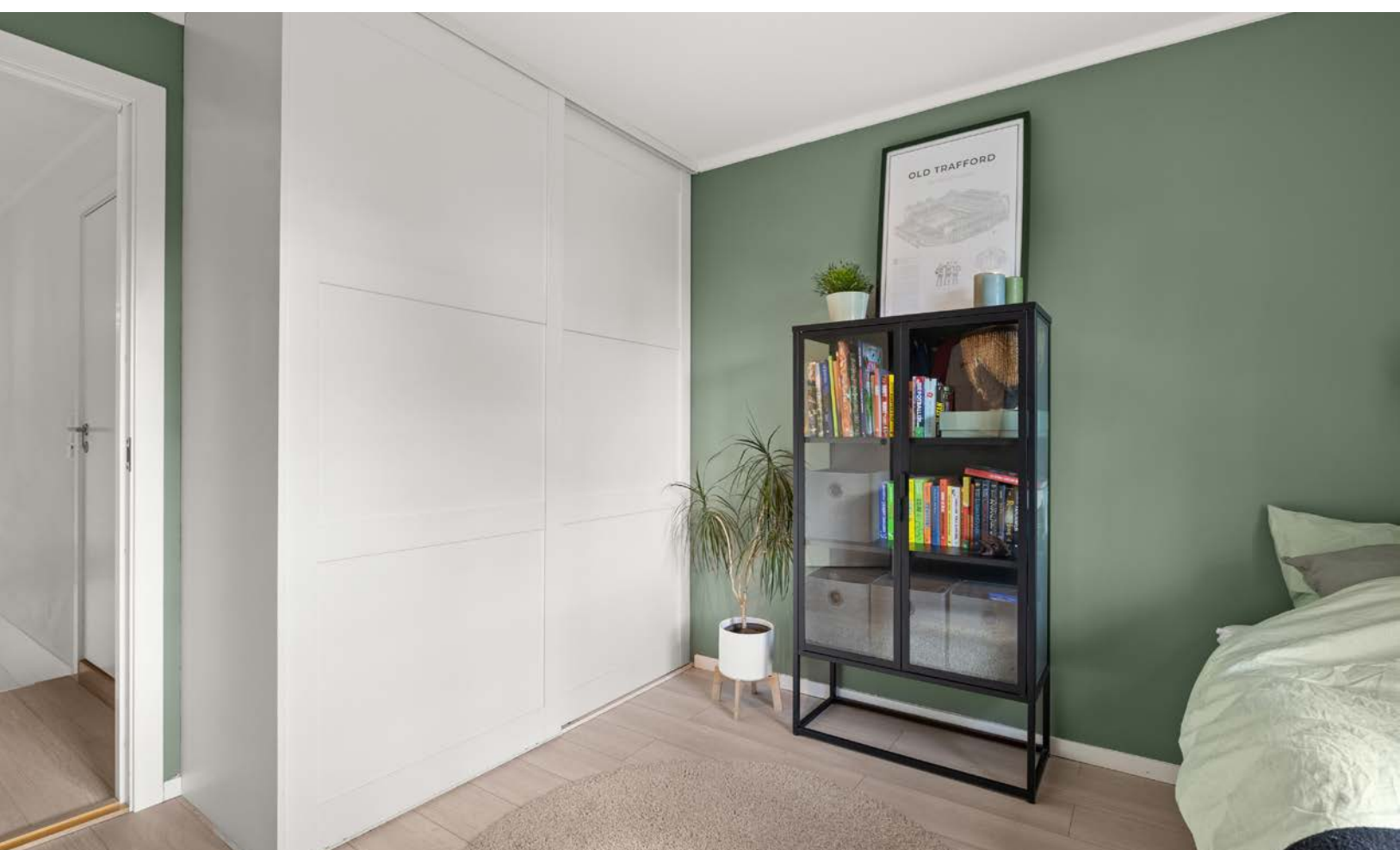
























Aktivitetsplass

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 | Akebakkeskogen 86 A, 0490 Oslo

Oppdragsnr: 9069

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

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

Denne rapporten er utført av

Tyder



Stian Hedels
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
sh@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

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

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

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

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

TG IU

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

TG 0

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

TG 1

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

TG 2

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

TG 3

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



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

OPPSUMMERING

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

Generell tilstand

Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard.

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

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Rom under terreng	Risiko for fukt.
TG 2	Trapper	Ikke tilfredsstillende fallsikring.
TG 2	Ytterdører (terrassedør)	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Pipe	Manglende ildfastplate under sotluke.
TG 2	Varmtvann	Manglende lekkasjesikring.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Ikke tilfredsstillende fall mot sluk/slukhøyde.
TG 2	Sanitær - bad	Avvik på størrelse av drensspalte av innebygget siterne.
TG 2	Sanitær - wc	Manglende drensspalte av innebygget sisterne. Manglende lekkasjesikring av vanninstallasjoner i rom uten sluk.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende dokumentasjon. Alder på deler av anlegget.

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

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

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

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

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

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

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

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Underetasje	54	0	0	30
1. etasje	55	8	0	0
Sum	109	8	0	30
Totalt bruksareal	117			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Underetasje	Stue/kjøkken, bod, WC, gang		
1. etasje	Bad, gang, entré, tre soverom	To uteboder	

Primær- og sekundæreal

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

Nivå	Primæreal P-rom	Sekundæreal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
Underetasje	48	6	Stue/kjøkken, WC, gang	Bod

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	55	0	Bad, gang, entré, tre soverom	

BEBYGGELSEN

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

Byggeår	1984 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Borettslagsleilighet i rekkehus over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1.etasje. Bolig Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad og wc. Varmefolier i stue/kjøkken.
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via privat stikkledning.

NYLIGE OPPGRADERINGER

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

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2023	Montert skifer ved inngangsparti.	Håndverker ▾	Fremvist ▾

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGENE

Det er 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. Fellesareal skal vurderes om boligen har vedlikeholdsplikt for sin andel av utvendige konstruksjoner.

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

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

Forhold under befaringen

Tilgjengelighet

Begrensninger

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

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

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

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

Nei.

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

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

Nei.

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

Nei. Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.

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

Generelle opplysninger

Generelle opplysninger

Eier opplyser om borettslaget har ansvaret for vedlikehold og utskifting av utvendige bygningsdeler (yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg)

Grunn og fundamenter

Fundamenter

TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering

Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befarings og bygningsdelen ligger under borettslagets ansvarsområde.

Gulv på grunn

TG 1

Støpt betonggulv på grunn.
Det er utført fem stikkprøver i etasjen og det er registrert skjevheter på ca. 8 mm.

Vurdering

Det er benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1.
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslaget/sameiets ansvarsområde.

* Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Rom under terreng

Rom under terreng

TG 2

Følgende rom er under utvendig terreng og er foret ut med organisk materiale: bod og stue.
Rommene er ifølge eier foret ut fra byggeår.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?

Hulltaking med fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Hulltaking med fuktmåling er foretatt hvor undertegnede anser det som mest hensiktsmessig under befaringen. Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon.

* Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering.

Utvendig drenering

Drenering

TG IU -

Utvendig drenering er ifølge eier fra byggeår.

Vurdering

Hovedkonstruksjon ligger under borettslaget/sameiets ansvarsområde, og er derfor ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

* Vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Yttervegger og fasade

Yttervegger

TG IU -

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong.

Vurdering

Hovedkonstruksjon ligger under borettslaget/sameiets ansvarsområde, og er derfor ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

* Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år.

Utvendig fasade

TG IU

Yttervegger er kledd med liggende malt panel.

Vurdering

Hovedkonstruksjon ligger under borettslaget/sameiets ansvarsområde, og er derfor ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

* Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Etasjeskiller

Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskiller i trebjelkelag.

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

1. etasje: Skjevheter over to meters avstand i ett soverom er målt til ca. 6 mm.

Totalt avvik i stuen er målt til ca. 8 mm.

Vurdering

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1

Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

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

Yttertak

Takkonstruksjon

TG IU

Saltak i trekonstruksjon.

Vurdering

Hovedkonstruksjon ligger under borettslaget/sameiets ansvarsområde, og er derfor ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

* Normal tid før utskifting av vindskier er 15 - 25 år.

Taktekking

TG IU

Yttertaket er tekket med takstein.

Vurdering

Hovedkonstruksjon ligger under borettslaget/sameiets ansvarsområde, og er derfor ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

* Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Utvendig beslag/nedløp

TG IU

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten

Vurdering

Hovedkonstruksjon ligger under borettslaget/sameiets ansvarsområde, og er derfor ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

* Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Trapper og fallsikring

Trapper

TG 2

U-trapp med trinn, vanger, repo og rekkverk i malt tre.
Rekkverkshøyden ble målt til 89 cm under befaringstidspunktet.
Rekkverket er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Vurdering

Det mangler håndløper på en av sidene i trappen. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker.
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn.
For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. I dette tilfelle er det for store åpninger i rekkverk.

Tg 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Ytterdør i tre med glassfelt, produsert i 2012.

Vurdering

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

Ytterdører

TG 2

Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1983.

Vurdering

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

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

Vinduer

TG 2

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1983.

Vurdering

Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

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

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

Innvendige dører

TG 1

Innvendige glatte dører.

Vurdering

Innvendige dører har normal bruksslitasje.

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

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige overflater

Gulv

TG 1

Underetasje: Betong i bod. Fliser i WC. Laminatgulv for øvrig.

1. etasje: Gummifliser i entré. Laminatgulv for øvrig.

Vurdering

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

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

Vegger

TG 1

Underetasje: Tapet i bod. Sparklet/pussede og malte overflater. For øvrig.

1. etasje: Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering

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

Himling

TG 1

Underetasje: Platekledning i bod. Sparklet/pussede og malte overflater for øvrig.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,37 meter.

1. etasje: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde i gang er målt til 2,38 meter.

Vurdering

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

Pipe

Pipe

TG 2

Underetasje: Pusset og malt elementpipe i stue. Sotluke montert i stue.

1.etasje: Pusset og malt elementpipe i ett soverom.

Vurdering

Under feieluke som er plassert over røykrørsinnføring, skal gulv av brennbar materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra feieluken på minst 300 mm. I dette tilfellet er det ingen ubrennbar plate under feieluker og det er av den grunn gitt TG 2.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Ledningsnett for sanitær

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.

Fordelerskap er lokalisert i bod.

Automatisk vannstopper med sensor plassert i fordelerskap.

Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.

Stoppekran er lokalisert under kum i kjøkken.

Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, kun faktura er fremvist.

Vurdering

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

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

Varmtvann

TG 2

Varmtvannsbereder på 287 liter, produsert i 2016. Berederen er montert i bod.

Fast tilkoblingspunkt for strøm.

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

Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende lekkasjesikring. På grunn av risikoen for vannskader ved en eventuell lekkasje, anbefales det at berederen lekkasjesikres.

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

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ildsteder

TG 1

Peisovn med glassdør i stuen.

Vurdering

Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringsstidspunktet.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra wc og bad.
Avtrekk via ventilator tilknyttet ventilasjonsrør.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

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

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

Vurdering

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kapp av benkeplate montert på vegg over benkeskap. Belysning under overskap.
Benkeplate i stein med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2016/17, ifølge eier.

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

Nei.

Vurdering

Kjøkkeninnredningen er fra 2016/17, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Terrasse/balkong

TG 1

Terrasseplattning i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 29,6 m².
Terrassebord montert på bjelkelag i trekonstruksjon. Levegg mot naboer i trekonstruksjon.

Vurdering

Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2016.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Det er fremvist faktura på utførende arbeid i bad tilknyttet tømrer/murer.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

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

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Slukrenne i metall.

Gulv og vegger er flislagte.

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

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

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

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

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.

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

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

Nei.

Vurdering

Enkelte skruerhull i fliser som er tettet med silikon, forholdet bør regelmessig kontrolleres.
TG 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluket som nevnt over.

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

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med skyvedører i herdet glass.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering

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

Sanitær

TG 2

Veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Vurdering

Det er krav til dreneringsspalte for innebygget sisterner for at eventuell lekkasjevann lett skal kunne oppdages. I dette tilfelle er dreneringsspalten som er etablert noe i det minste laget som begrenser muligheten for lekkasjevann lett kan kunne renne ut av innebygget sisterner, det anbefales at dreneringsspalten utvides. Trykkplate til innebygget sisterner har enkelte "roser" i glassplate.
TG 2 er gitt på grunn av overnevnte punkter.

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

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil med belysning over servant.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Sanitær

TG 2

Veggfestet klosett med innebygget sisterner.
Servant.

Vurdering

Det er ikke montert dreneringsspalte eller lekkasjesikring av vanninstallasjoner i rom uten sluk.
Tg 2 er gitt på grunn av manglende dreneringsspalte for innebygget sisterner og lekkasjesikring av vanninstallasjoner, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

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

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil over servant.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap med jordfeilautomater, montert i skyvedørsgarderobe i entré.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen
Varmekabler er montert i bad og wc.
Varmefolie er montert i stue/kjøkken.

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

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

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget ble rehabilitert i 2016/17.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?

Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei.

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

Ja.

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

Det er fremvist samsvarserklæring signert av Ingeniør Ivar Pettersen AS, datert 11.10.2017 på følgende opplyste arbeider:

- Montering av kundens lamper.

Det er fremvist samsvarserklæring signert av Ingeniør Ivar Pettersen AS, datert 07.02.2017 på følgende opplyste arbeider:

- Montere utelampe.

Det er fremvist samsvarserklæring signert av Ingeniør Ivar Pettersen AS, datert 24.08.2016 på følgende opplyste arbeider:

- Arbeider iht tilbud (tilbud er ikke fremvist, ukjent hvilken utførende arbeid).

Det er fremvist samsvarserklæring signert av Ing. Hans Becker AS, datert 08.12.2015 på følgende opplyste arbeider:

- Terrasse: Punkt til 2 stk utelamper, 2pol bryter for lys. Satt opp 2 stk lamper som kunden hadde selv. Lagt opp 1 stk dobbel stikk.
- Stort soverom: Punkt til taklampe. Hengt opp kundens taklampe. Lagt opp 1 stk dobbel stikk under kontropult.
- Barnerom 1: Punkt til taklampe. Hengt opp kundens taklampe. Montert opp panelovn.
- Barnerom 2: Punkt til taklampe. Hengt opp kundens taklampe. Montert opp panelovn.
- Stue: Lagt opp 1 stk dobbel stikk under trapp til panelovn. Montert opp kundens panellist under vindu. Hengt opp kundens lampe i trapp.

Det er fremvist samsvarserklæring signert av Ing. Hans Becker AS, datert 02.11.2015 på følgende opplyste arbeider:

- Kjøkken: Fjernet gamle antennekabler. Flyttet brytere som vari vegg som er revet.
- Stua: Lagt opp 1 stk 4-veis stikk til tv.
- Lagt opp 1 stk dobbel stikk ved verandadør.
- Sikringsskap: Skiftet ut gamle uz elementer til nye kombiautomater.
- Satt inn overspenningsvern.
- Skiftet ut 8 stk dobbel inf stikk uten jord.
- Tillegg: Soverom, gang og stue: Montert: 8 stk enkle inf stikk u jord. 4 stk 1 pol brytere. 1stk 2 pol bryter. 1 stk 2+1bryter.
- Kjøkken: Skiftet 1 stk dobbel stikk med jord. Satt opp dimmer til kjøkkenlys. Satt opp ny lampe i tak. Hengt opp lampe + tilledning med støpsel over spisebord.
- Stue: Skiftet 2 stk doble påvegg stikk u/jord. Satt opp dobbel dimmer til belysning i stue. Hengt opp panelovn under trapp.
- Liten gang ved WC: Skiftet ut 1 stk 1 pol bryter.
- Stort soverom: Satt opp panelovn som beboer hadde kjøpt selv. Skiftet til dimmer.
- Entré: Hengt opp lampe+tilledning med støpsel.

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

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

Det er observert jordede og ujordede stikk i stue/kjøkken. Det bør ikke være jordede og ujordede stikkontakter i samme rom, da dette strider mot gjeldende forskrifter. Det anbefales at forholdene utbedres av en fagperson.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?

Ja, kabel tilknyttet lampepunkt i bod er løs og anbefales å utbedres av fagperson.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?

Nei.

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

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

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

BEFARINGEN

Befaringsdato	13. aug. 2024
Selger/eier til stede	Ja, Ruben Chadien.
Takstingenør til stede	Stian Hedels
Er selgers egenerklæring fremvist?	Ja, det er fremvist egenerklæring datert 13.08.2024.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Akebakkeskogen 86A, 0490 Oslo
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-75/1233/0/0
Eiendomsbetegnelse	Rekkehus (borettslag leilighet)
Eierform	Andel
Tomteareal	9213 m ²
Hjemmelshaver	Akebakkeskogen Borettslag, France Ruben Chadien og Tone Salvesen Chadien har hjemmel til andel.
Andelsnummer	132

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

FORUTSETNINGER

Om rapporten

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

Tilstandsgradene

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

Undersøkelsene

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

Begrensninger

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

Arealer

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

Selgers/kjøpers ansvar

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

Gyldighet

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007240150	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
France Ruben Chadien	Tone Salvesen Chadien
Gateadresse	
Akebakkeskogen 86A	
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	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	82287627

Document reference: 1007240150

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	Oppussing av bad ble gjennomført sommeren 2016
Arbeid utført av	Comfort Storo AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny gulvmembran og membran på vegger ihht gjeldende forskrift.
-------------	---

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	Alle rør inn til vår enhet ble sjekket/byttet ifb oppussing sommeren 2016.
Arbeid utført av	Comfort Storo AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	EL-anlegg oppgradert ved innflytt høsten 2015.
Arbeid utført av	Pettersen

Filer

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kontroll av el-anlegget, se vedlegg.
-------------	--------------------------------------

Filer

[2Sluttkontroll R1 ny.pdf](#)

[2Sluttkontroll R1 4.51.pdf](#)

[2Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R2.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

På parkeringen vi leier av borettslaget har vi gjennom borettslaget kjøpt en ladeboks

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

G-Tjenester: Skifer ved innngangsparti, lagt høsten 2023. Kai Yngve Vangen Snekkerservice: platting i hagen, lagt sommeren 2016.

Arbeid utført av

G-Tjenester/Kai Yngve Vangen Snekkerservice

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

Beskrivelse

Fra styret i Akebakkeskogen Borettslag: Radonmålinger ble foretatt vinteren 1999/00, og resultatene fra disse målingene ga ikke indikasjoner på at det var grunnlag for å iverksette tiltak. Det ble den gang foretatt målinger på alle feltene, og verdiene lå godt under den anbefalte tiltaksgrensen. Styret kan derfor ikke se at det skulle være behov for ytterligere oppfølging av denne saken

21.1 Radonmåling

År

2000

Verdi

vet ikke

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007240150

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ruben Chadien	48f33d3443a16dda9c4f7ce b39d716c4afb0fc5	13.08.2024 05:29:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

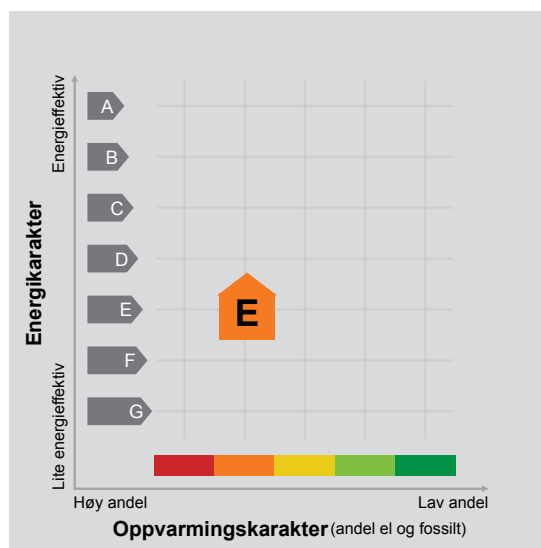
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Salvesen Chadien	5dc6c088fdac41a86c2ac4 d17925cfe9a0e2dd9	10.08.2024 12:09:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240150

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

ENERGIATTEST

Adresse	Akebakkeskogen 86A
Postnummer	0490
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	1233
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80928254
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-6965
Dato	10.08.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Følg med på energibruken i boligen

- Montere automatikk på utebelysning

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Akebakkeskogen 86A
Postnummer: 0490
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 10.08.2024 12:15:00
Energimerkenummer: Energiattest-2024-6965

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 75
Bruksnummer: 1233
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80928254

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 22: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Akebakkeskogen 86A - Nabolaget Grefsen østre - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Grefsenkollveien Linje 25	6 min 0.4 km
Doktor Smiths vei Linje 11, 12	12 min 0.9 km
Storo Linje 4, 5	24 min 1.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	7 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 6.2 km

Skoler

Disen skole (1-7 kl.) 516 elever, 33 klasser	11 min 0.8 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 804 elever, 36 klasser	19 min 1.5 km
Refstad skole (1-7 kl.) 494 elever, 35 klasser	25 min 1.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 394 elever, 29 klasser	22 min 1.7 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 725 elever, 40 klasser	8 min 2.4 km
Nydalen videregående skole 960 elever	12 min 3.3 km
Kuben videregående skole	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

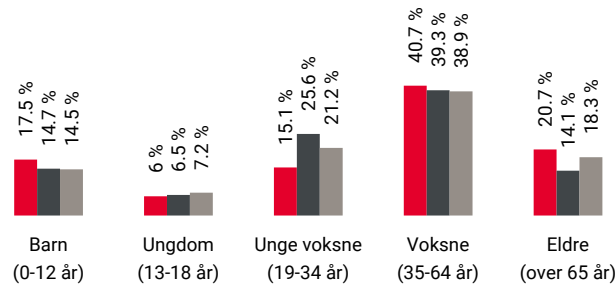
Veldig bra 91/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Grefsenlyst FUS barnehage (1-4 år) 49 barn	8 min 0.6 km
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-5 år) 40 barn	8 min 0.6 km
Grefsen Terrasse naturbarnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Joker Kjelsås Søndagsåpent	14 min 1.1 km
Rema 1000 Årvoll Post i butikk	15 min 1.1 km



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

Primære transportmidler

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

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

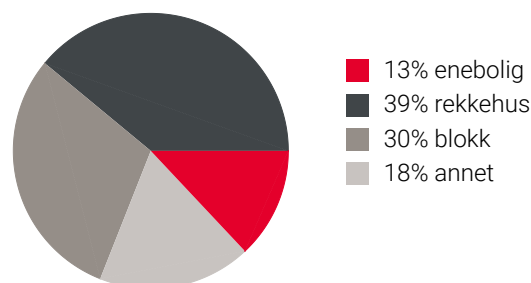
 **Støynivået**
Lite støynivå 94/100

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

Sport

-  Grefsen terrassehus - Ballbinge 11 min 
Ballspill 0.8 km
-  Sverre enevolds plass balløkke 13 min 
Ballspill 1 km
-  EVO Årvoll 16 min 
-  Puls Bjerke 19 min 

Boligmasse



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

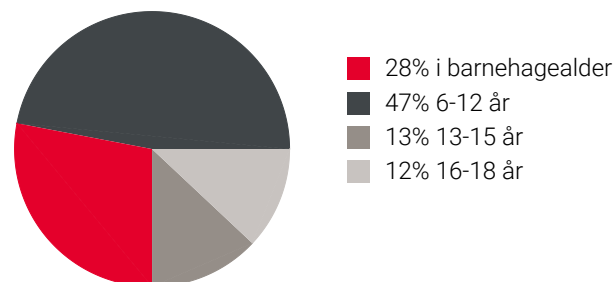
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

-  Årvoll senter 14 min 
-  Boots apotek Årvoll 14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

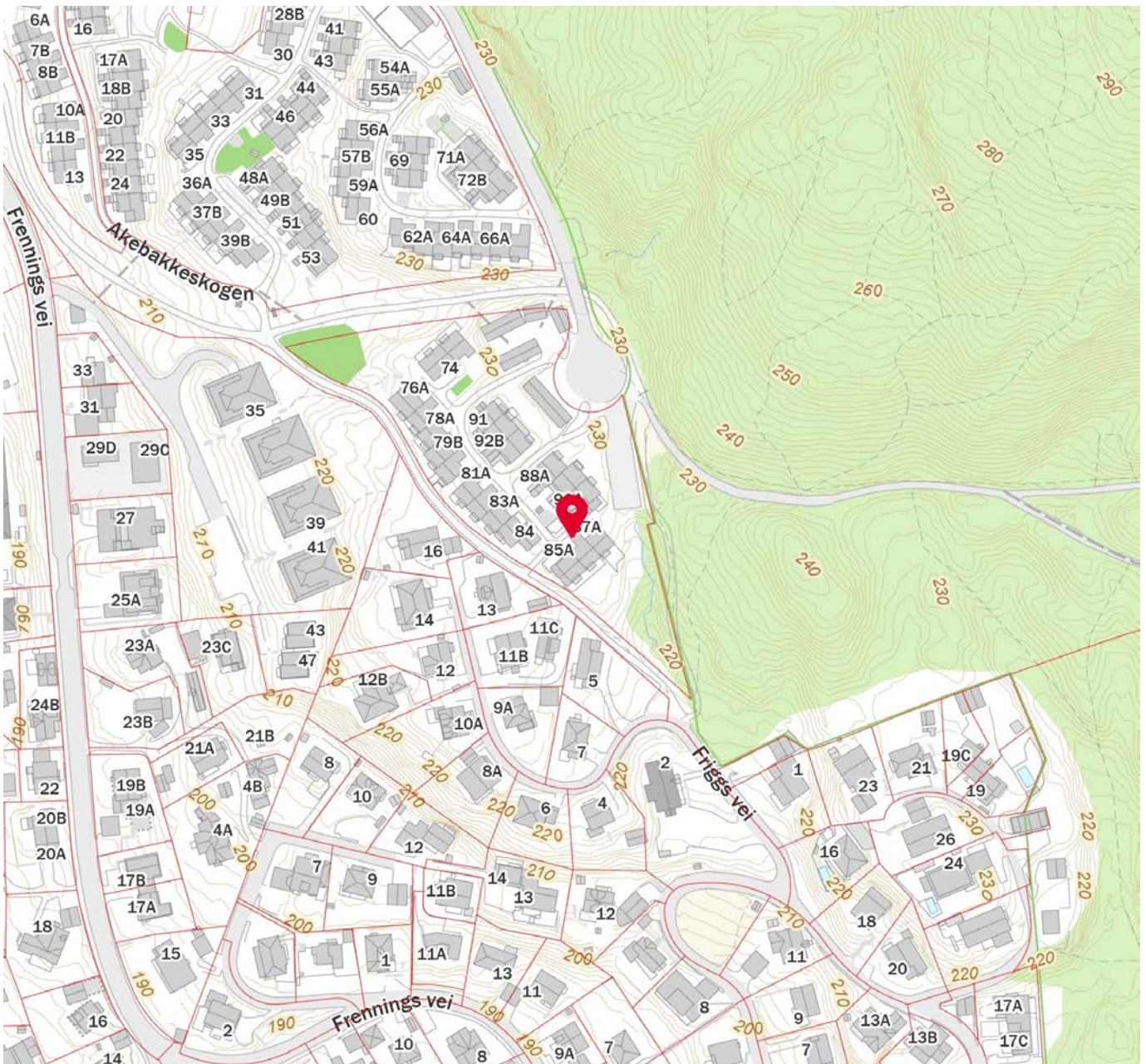
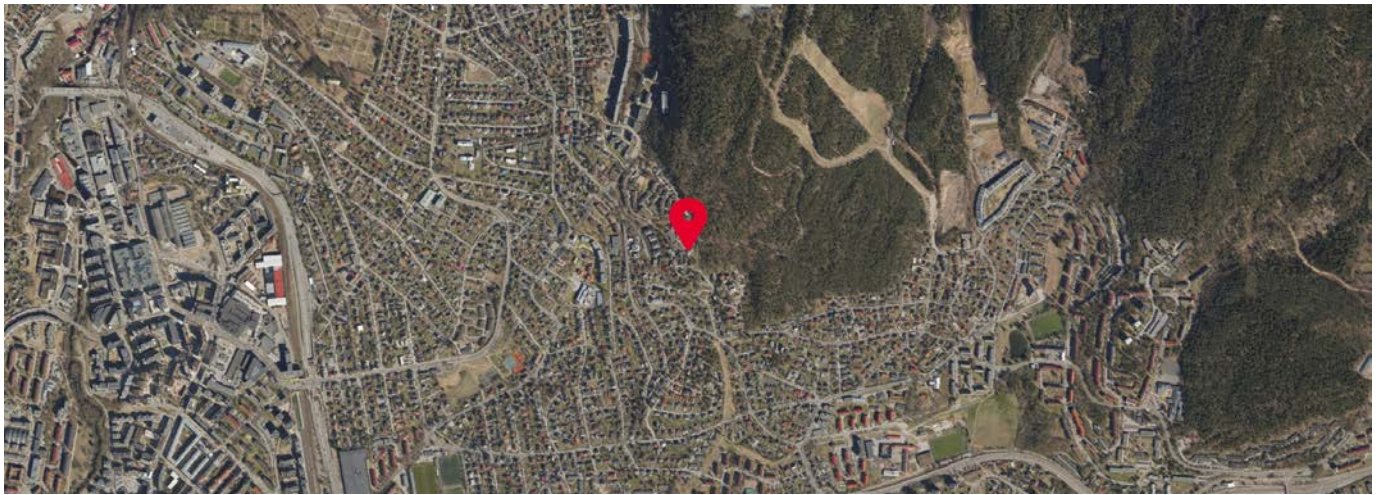


0% 47%

-  Grefsen østre
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

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



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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 4^{te} OSLO 5 * 88 30 40

KOPI

Oslo, den

19. juli 1985.

KV/uf

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 75, Bnr. 1233, Akebakkeskogen Hus 4 d

Arbeids art

Nybygg
Bygningens art

Bygghus

BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgt. 49, 0182 OSLO 1.

Ansvarshavende
Asplan A/S, Ringeriksvn. 23, 1300 SANDVIKA

Arild Engen, Block Watne A/S, postb. 65 Smedstad, 0309 OSLO 3

Journalnr.

81/3994
Avsluttende synsforretning

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

K. V.

Fung.

Knut Vollene.

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.



Skatteetaten

Dato
02.09.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN
Parkveien 64 H0521
0254 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 956 235 251 Andelsnr 132

Eiendommens adresse:

Akebakkeskogen 86A, 0490 OSLO

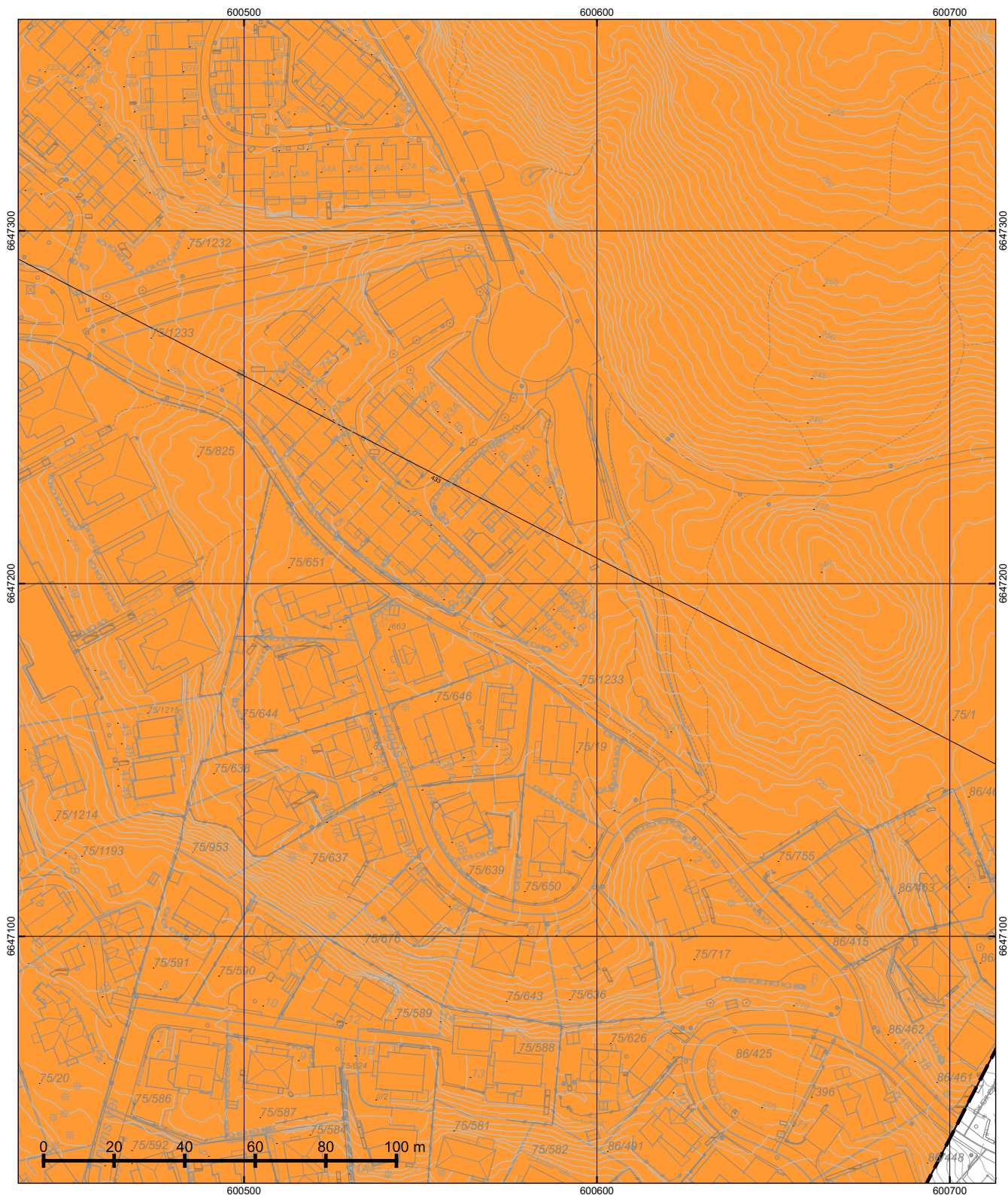
Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 2 492 418
Som sekundærbolig:	kr 9 471 187

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

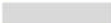


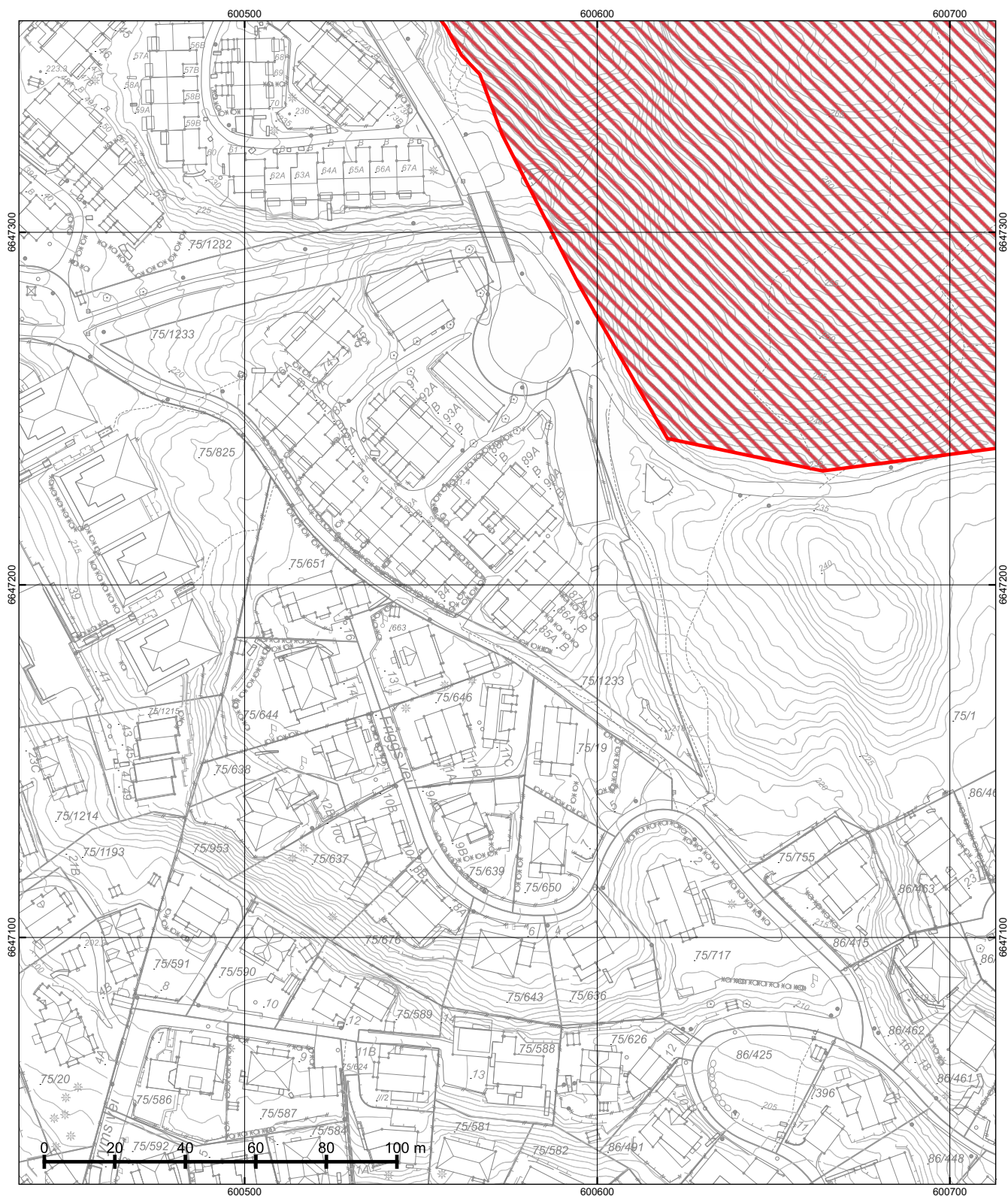
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Dato: 12.08.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 323139/ 86496030	Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV	
	Adresse: AKEBAKKESKOGEN 86A		
	Gnr/Bnr: 75/1233		
		Kommentar:	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1541 - Vannforsyningsanlegg
	RpSikringSone
	RpSikringGrense
	RbFareOmråde
	RpFareGrense
	50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	Formålgrænse
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Markagrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 12.08.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 323139/ 86496030

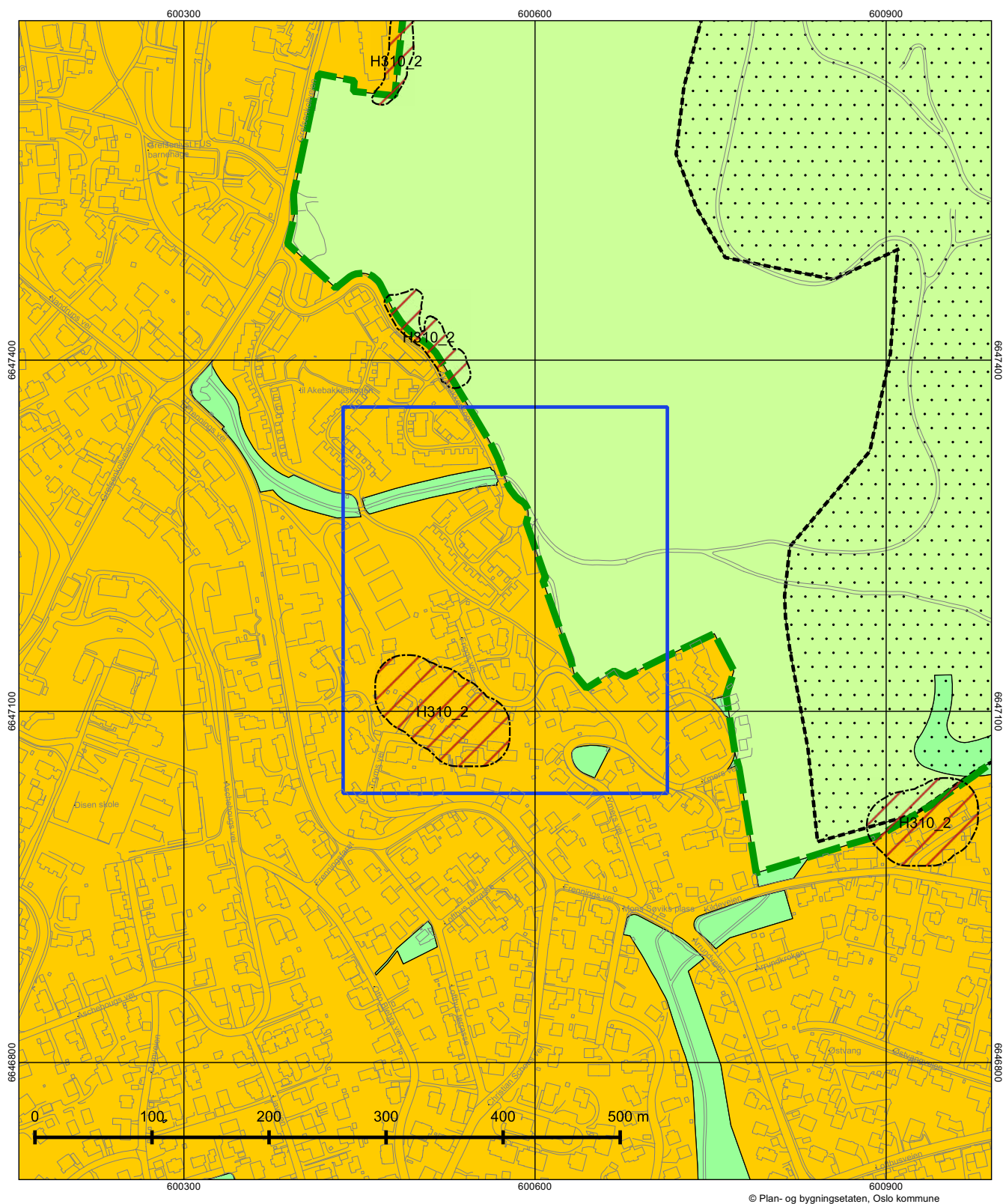
Adresse: AKEBAKKESKOGEN 86A

Gnr/Bnr: 75/1233

Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV

Kommentar:

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



Oslo

Dato: 12.08.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 323139/86496030

Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ragnhild Skjeldrum

Dato utkjørt: 25.04.25 Side 1 av 3

Akebakkeskogen borettslag	Vår ref.:	42/35	Fødselsdato eier:	23.11.1990
Akebakkeskogen 21	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	27.08.1989
0490 OSLO	Eiere:	Sara Magdalena Elisabeth Nyberg, Adam Sebastian Halvorsen Stålmarck		
Organisasjonsnr:	956 235 251	Andelsnr:	35	

1: Felleskostnader

Tot. innnev. måned: 5 247

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Kapitalkostnad renter	93
	Kapitalkostnad avdrag	28
	Felleskostnader	5 126

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. 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 førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	19 192	Gjeld siste årsoppg.: 19 304
Klient ajourf. lån:	2 356 989	Klient gj. s. årsoppg.: 2 370 732

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927037682, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 25.04.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 308

Saldo per 25.04.2025: 2 356 989

Andel av saldo: 19 193

Første termin/første avdrag: 01.01.2021 (siste termin 01.12.2050)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gina Kristiansen Borgersrud

Adresse: Snoveien 25B

Postnr/-sted: 1363 HØVIK

Telefon: Mob.: 93626557

E-post: akebakkeskogen@gmail.com

Webside: www.akebakkeskogen.no

5: Restanse felleskostnader pr. 25.04.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	5 246
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ragnhild Skjeldrum

Dato utkjørt: 25.04.25 Side 2 av 3

Akebakkeskogen borettslag	Vår ref.:	42/35	Fødselsdato eier:	23.11.1990
Akebakkeskogen 21	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	27.08.1989
0490 OSLO	Eiere:	Sara Magdalena Elisabeth Nyberg, Adam Sebastian Halvorsen Stålmarck		
Organisasjonsnr: 956 235 251				

6: Ligning - 2024

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	246 300
Andelsnr:	35	Partialobligasjonsnr:	35

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1982		
Gårds/bruksnr:	75/1231		
Bygningstype:	Småhus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	33960

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586991
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	U	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, '2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

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

Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Parkering: 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.

Iht generalforsamlingsvedtak fra GF 2020 endres tilleggs kostnader tilsvarende; Alle utgifter ved [utbyggingen] dekkes av utbygger selv, både for så vidt gjelder byggekostnader og driftskostnader. De økte driftskostnader som borettslaget påføres skal dekkes inn gjennom et tillegg i de månedlige felleskostnadene. Tilleggs kostnader for utbygget areal utgjør 37 % av gjennomsnittlig kvadratmeterpris etter fordelingsnøkkel.

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

Vedlikeholdsplan og energikartlegging følger vedlagt til megler. det er ikke foreløpig fattet vedtak etter rapportene ble ferdigstilt, det er kun gjennomført et beboermøte hvor rapportene ble presentert for beboerne. Det tas sikte på å vedta innstilling i styret ila. våren og at eventuelle forslag til tiltak blir lagt frem til behandling i ordinær generalforsamling mandag 2. juni. 2025

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden.

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ragnhild Skjeldrum

Dato utført: 25.04.25 Side 3 av 3

Akebakkeskogen borettslag	Vår ref.:	42/35	Fødselsdato eier:	23.11.1990
Akebakkeskogen 21	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	27.08.1989
0490 OSLO	Eiere:	Sara Magdalena Elisabeth Nyberg, Adam Sebastian Halvorsen Stålmarch		

Organisasjonsnr: 956 235 251

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2024

Akebakkeskogen borettslag

Torsdag 06.06.2024 kl. 18:00
Haraldsheim, møterom Utsikten

ūsbl

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 forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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: Torsdag 06.06.2024 kl. 18:00 - Haraldsheim møterom Utsikten

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Søknad om utbygging/tilbygg, Akebakkeskogen 54 A
- 5.2 Søknad om vindu, Akebakkeskogen 34
- 5.3 Søknad om vindu, Akebakkeskogen 18 A
- 5.4 Forslag til standard - Endring av entrétak
- 5.5 Tiltak på ballbanen - etablering av samlingsplass
- 5.6 Etablering av felles sykkelparkering
- 5.7 Bekkeløp og overvann

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite
- 6.4 Valg av miljøutvalg

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 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 220.000,- godkjennes, honorar på kr. 40.000,- til Miljøutvalget godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Søknad om utbygging/tilbygg, Akebakkeskogen 54 A

Forslaget er sendt inn av Anne Marthe Boldingh.

Se vedlagte tegninger som beskriver foreslåtte tiltak.

Forslag til vedtak: Tiltaket godkjennes som beskrevet.

Styrets innstilling: Foreslåtte løsning har etter styrets syn liten påvirkning på omgivelsene, utbyggingen er lite synlig og berører borettslaget som sådan i liten grad.

Nabo i 54B er den som i størst grad blir berørt av tiltaket, og det har også kommet enkelte kommentarer til forslaget som forslagsstiller har tatt med i sin videre planlegging. Det dreier seg i noen grad om foreslåtte takvindu, som etter forslaget vil komme nært eksisterende vindu i 54B.

Etter styrets syn er ikke takvindu en ønsket løsning, da det innebærer stor risiko for skader. Det er heller ikke kjent at det er tillatt montert takvindu fra tidligere.

Styret har videre diskutert takkonstruksjonen som sådan, da spesielt med tanke på vann fra tak og belastning ved snø.

Forslagsstiller har forespurt engasjert arkitekt om dette, som uttaler følgende:

Mht avrenning fra tak, så må man legge en takrenne med litt fall i det lave knekkpunktet (mellom gammelt og nytt tak) som føres til et nedløpsrør ned på fasade. Dette er helt standard måte å gjøre det på.

Det samme med snølast. Takkonstruksjonen må beregnes mht snølast (så det blir en kraftig bjelke over på tvers - men dette er jo ikke store arealet så ser ikke at det er et stort problem).

Hvis det skulle samle seg opp unormale mengder snø i perioder med mye nedbør, så må man måke.

Styret innstiller positivt til forslaget, med unntak av takvindu.

Tiltaket medfører økte tilleggskostnader i henhold til borettslagets utbyggingskontrakt.

Tiltaket må gjennomføres innen 3 år fra tidspunktet for vedtak i generalforsamlingen.

Forslaget krever 2/3 flertall.

5.2 Søknad om vindu, Akebakkeskogen 34

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

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

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

Forslag til vedtak: Vindu godkjennes slik det fremgår av vedlagte skisse og beskrivelse.

Styrets innstilling: Foreslåtte løsning er etter styrets syn lite synlig fra utsiden, og påvirker ikke omgivelsene i særlig grad. Det ble søkt og godkjent nokså likt tiltak, som altså var lite synlig fra utsiden, i enhet på grønt felt i fjor, og styret innstiller på bakgrunn av dette positivt til foreslåtte tiltak.

Tiltaket må gjennomføres innen 3 år fra tidspunktet for vedtak i generalforsamlingen.

5.3 Søknad om vindu, Akebakkeskogen 18 A

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

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

Forslag til vedtak: Vinduer godkjennes slik det fremgår av vedlagte skisse og beskrivelse.

Styrets innstilling: Foreslåtte løsning er etter styrets syn lite synlig fra utsiden, og påvirker ikke omgivelsene i særlig grad. Det er ikke kommet innsigelser fra naboer etter varsler. Det ble søkt og godkjent nokså likt tiltak, som altså var lite synlig fra utsiden, i enhet på grønt felt i fjor, og styret innstiller på bakgrunn av dette positivt til foreslåtte tiltak.

Tiltaket må gjennomføres innen 3 år fra tidspunktet for vedtak i

generalforsamling.

Styremedlem Anders Lundstadsveen var ikke tilstede under behandling av saken i styret.

5.4 Forslag til standard - Endring av entrétak

Forslaget er sendt inn av styret.

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

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

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

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

5.5 Tiltak på ballbanen - etablering av samlingsplass

Forslaget er sendt inn av Miljøutvalget.

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

- Fjerne underlaget slik det er i dag
- Legge ny pukk slik at man får planert området og unngår vannansamling
- Ny sand og gjenbruke steinhellene som ligger der i dag
- Lage fine overganger fra plen til steinhellene
- Bygge en permanent pergola i treverk, med tre eller evt. gress på taket
- Taket heller mot fotballbanen slik at det ikke tar unødvendig sikt ned mot fotballbanen fra hvitt felt
- Inne i pergolaen:
 - Bord som i dag (slipes ned og overflatebehandles på nytt)
 - Kasse for oppbevaring av "sjakkbrikker", stylder, skøytebane-tilbehør etc.
 - Sjøppelsystem (miljøstasjon)
 - "Kjøkkenkrok" med benk i enkel utførelse med innebygget grill x 2. Kobles til gassflaske.
 - Det er også ønsket å legge strøm til området

Forslag til vedtak: Tiltaket godkjennes som beskrevet.

Styrets innstilling: Styret er positive til tiltaket som sådan, da det oppfattes som at området er mye i bruk og at ytterligere tilrettelegging for sosiale aktiviteter her vil være et positivt tilskudd til bomiljøet i borettslaget. Dette også fordi det antas at området er mye i bruk av barn og unge i borettslaget, uavhengig av hvilket felt de bor på.

Det er tidligere estimert at tiltaket vil koste rundt kr. 170-200.000,- eks.mva., og det er gitt tilsagn om tilskudd med

inntil kr. 50.000,- fra Usbl Bomiljøfond. Tilskuddet forutsetter at borettslaget selv bekoster minimum 50 % av de totale kostnadene.

Styret vurderer kostnaden som noe høy, også med tanke på andre ønskede tiltak og kommende vedlikeholdsprosjekter. Det kan, slik styret ser det, være en alternativ løsning å gjøre grunnarbeidene i første rekke og deretter ta ytterligere innkjøp og annet ønsket arbeid neste år.

Den største utfordringen er imidlertid at plasseringen ligger delvis på kommunens eiendom, og styret mener derfor at borettslaget må søke/få tillatelse fra kommunen for det gjøres arbeider her. Styrets innstilling er derfor positiv, men gjennomføring av tiltaket forutsetter at borettslaget får tillatelse fra kommunen.

5.6 Etablering av felles sykkelparkering

Forslaget er sendt inn av Inger Eliassen.

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

Forslag til vedtak: Det etableres en innbruddssikret sykkelbod for flere sykler på en innendørs parkeringsplass i hvert av de fire fargefeltene. De som leier plass i sykkelboden får tilgang via et sikkert system som utredes av styret.

Styrets innstilling: Styret er i utgangspunktet positive til etablering av felles, trygg sykkelparkering. Utfordringen er at det ikke er mange plasser å etablere dette. Borettslaget har relativt god dekning på parkeringsplasser, hvor hver andel har rett på en plass. Det er imidlertid per i dag ingen ledige garasjeplasser, og tilgjengeligheten varierer fra felt til felt. En garasjeplass vil ikke gi plass til mange sykler, det blir i tilfellet spørsmål til hvordan tilgjengelige plasser skal fordeles og også hvordan man skal sikre en trygg løsning. Styret er på bakgrunn av dette negative til foreslåtte tiltak.

Det er for øvrig tidligere gjort undersøkelser av mulighetene for å bygge frittstående sykkelboder, men utnyttelsesgraden for borettslagets eiendom er overskredet og det er begrenset med muligheter for dette slik situasjonen er per i dag.

5.7 Bekkeløp og overvann

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

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

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

Barbakke anbefalte, på bakgrunn av beregninger i rapport fra VA Visjon og egne

befaringer, en løsning som medførte å få «senket» bekkeløpet i terrenget, dette ved sprengning.

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

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

Landskapsentreprenøren ønsket etter dette å innhente en geoteknisk undersøkelse av terrenget, før eventuelt tilbud og oppstart av arbeider. Styret mottok tilbud på geotekniske undersøkelser fra DRM, og vedtok som følge av kostnaden å avvente dette.

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Gina Kristiansen Borgersrud **(Ikke på valg)**

Styremedlem, Stein Tenden **(På valg)**

Styremedlem, Helga Birgitte Aasdalen **(Ikke på valg)**

Styremedlem, Anders Lundstadsveen **(Ikke på valg)**

Styremedlem, Håkon Haugsbø **(På valg)**

Varamedlem, Jens Vedal **(På valg)**

Varamedlem, Linn Furuvald Næss **(På valg)**

Varamedlem, Lynn Rosentrater **(På valg)**

Varamedlem, Tone Chadien **(På valg)**

Andre tillitsvalgte:

Olaug Fenne

Simen Markussen

Heidi Olsen

Sidsel Vatne

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer Jens Vedal, Linn Furuvald Næss, Lynn Rosentrater og Tone Chadien er på valg i år.

6.3 Valg av valgkomite

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

6.4 Valg av miljøutvalg

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

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

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	4 055 326	6 165 975
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 014 280	-2 034 439
Tilbakeføring av avskrivning	68 208	68 208
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 084 763	-144 418
B. i retts endring disponible midler	-2 002 276	-2 110 649
C. Disponible midler	2 053 050	4 055 326
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 555 047	5 996 180
Kortsiktig gjeld	-501 997	-1 940 854
C. Disponible midler	2 053 050	4 055 326

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

Resultatregnskap 2023 Akebakkeskogen borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 495 303	6 972 729	7 438 614	7 760 182
Sum leieinntekt		7 495 303	6 972 729	7 438 614	7 760 182
Annen inntekt					
Sum inntekt		7 495 303	6 972 729	7 438 614	7 760 182
KOSTNAD					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	2	76 023	73 884	63 000	76 140
Styrehonorar	2	539 167	524 000	530 000	540 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	68 208	68 208	68 600	68 600
Driftskostnad					
Energikostnad		136 541	75 755	92 000	107 000
Kostnad eiendom/lokale	4	847 117	574 871	627 000	998 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 440 442	1 215 326	1 378 000	1 700 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	85 105	8 817	8 000	10 000
Verktjy, inventar og driftsmateriell	6	15 315	6 903	27 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	7	701 954	3 941 892	1 710 000	1 180 001
Revisjonshonorar		11 439	10 701	10 000	12 000
Forretningsfjrerhonorar		302 020	293 508	303 000	318 000
Andre honorar		69 206	169 529	124 000	147 000
Kontorkostnad		0	92	500	0
TV/bredb³ nd		651 457	662 666	670 000	683 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		5 162	1 847	1 500	7 500
Kontingent og gaver		44 100	48 718	49 000	51 000
Forsikring		1 268 734	1 132 933	1 268 000	1 512 000
Andre kostnader		73 945	103 815	119 000	74 500
Sum kostnad		6 335 932	8 913 465	7 048 600	7 494 741
Driftsresultat		1 159 371	-1 940 736	390 014	265 441
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		72 339	58 402	0	0
Rentekostnad		217 430	152 105	182 685	195 727
Netto finansposter		145 091	93 703	182 685	195 727
j rsresultat		1 014 280	-2 034 439	207 329	69 714
Overfjrt til/fra annen egenkapital		1 014 280	-2 034 439	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 014 280	-2 034 439	0	0

Balanse 2023 Akebakkeskogen borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	1 577 153	1 577 153
Bygninger	3	62 258 906	62 258 906
P³ kostnader	3	2 817 234	2 817 234
Garasjer	3	2 299 710	2 299 710
Andre fellesanlegg	3	335 059	380 749
Andre driftsmidler	3	94 025	116 543
Sum anleggsmidler		69 382 088	69 450 295
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		13 040	20 056
Kundefordringer		268	3 039
Andre kortsiktige fordringer		781	0
Forskuddsbetalte kostnader		484 704	1 444 756
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		2 056 254	4 528 328
Sum omløpsmidler		2 555 047	5 996 180
SUM EIENDELER		71 937 135	75 446 475

Balanse 2023 Akebakkeskogen borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		14 700	14 700
Sum innskutt egenkapital		14 700	14 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		38 197 120	37 182 840
Sum opptjent egenkapital		38 197 120	37 182 840
Sum egenkapital	8	38 211 820	37 197 540
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	2 611 818	5 696 581
Borettsinnskudd		30 611 500	30 611 500
Sum langsiktig gjeld		33 223 318	36 308 081
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		18 070	11 559
Leverandørgjeld		431 249	1 876 223
Skyldig off. myndigheter		22 402	20 393
P ³ lnpne renter		1 288	19 304
Annen kortsiktig gjeld		28 988	13 375
Sum kortsiktig gjeld		501 997	1 940 854
Sum gjeld		33 725 315	38 248 935
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 937 135	75 446 475
Pantstillelser	10	33 223 318	36 308 081

Sted:_____

Dato:_____

Gina Kristiansen Borgersrud
Styreleder

Helga Birgitte Aasdalen
Styremedlem

H³ kon Haugsbø
Styremedlem

Anders Lundstadsveen
Styremedlem

Stein Tenden
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. 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 ³ v/å re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres inngående under driftskostnader, mens på kostnader eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives i henhold til driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk

Ved innnskjring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 540 888	6 112 657
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	322 606	284 406
3609 Leie parkering	494 433	481 526
3617 Tillegg fellesutgifter utbygget areal	100 944	94 140
3618 Leietillegg strøm	36 432	0
Sum	7 495 303	6 972 729

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	76 023	73 884
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	539 167	524 000
Sum	615 189	597 884

Styrehonorar til eksterne styreleder er ikke inkludert p³ det som ble vedtatt i Generalforsamling 2023.

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter Boligeiendomme	Garasjer	Brannstiger	Alarmanlegg	Gummihellene	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 577 153	62 258 906	2 299 710	128 095	209 675	53 440
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 577 153	62 258 906	2 299 710	128 095	209 675	53 440
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	107 456	136 289	53 440
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	20 639	73 386	0
i rets avskrivninger :	0	0	0	8 540	13 978	0
Anskaffelses ³ r :	1986	1981	1985	2011	2014	2014
Antatt levetid i ³ r :				15	15	5

	Leke/aktivitetspl	Infrastruktur elbil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	456 899	2 817 234
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	456 899	2 817 234
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	121 839	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	335 059	2 817 234
i rets avskrivninger :	45 690	0
Anskaffelses ³ r :	2021	2021
Antatt levetid i ³ r :	10	

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 best³ r av 147 andeler og 2 garasjer.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	13 500	21 500
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	214 052	294 052
6360 Annet renhold	79 766	11 980
6362 Skadedyrtryddelse	13 879	13 088
6391 Snø/m ³ king/strøying/feiling	357 004	157 007
6392 Containerleie/tømming	65 308	56 620
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	103 607	20 625
Sum	847 117	574 871

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS, hjemmeside & domene	9 150	7 917
6490 Andre leiekostnader	75 955	900
Sum	85 105	8 817

Konto 6490 gjelder totalansvaravtale for hjertestartere.

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	6 503	1 308
6540 Inventar	4 598	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 672	0
6551 Nøkler, P-ser, navnskilt, postkasser o.l.	2 412	5 415
6552 Driftsmateriell	130	180
Sum	15 315	6 903

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	3 120
6602 Vedlikehold VVS	267 218	197 127
6603 Vedlikehold elektro	19 569	27 407
6610 Andre vaktmestertjenester	155 800	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	19 515	595 252
6617 Vedlikehold brannvernustyr	24 973	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	41 497	27 492
6630 Egenandel forsikring	66 902	66 000
6641 Malerarbeider	33 803	2 624 040
6642 Snekkerarbeid	33 230	252 696
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	145 000
6648 Vedlikehold dører og porter	39 447	3 758
Sum	701 954	3 941 892

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - 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			
i rets resultat	37 182 840	1 014 280	38 197 120
Sum opptjent egenkapital	37 182 840	1 014 280	38 197 120
Sum egenkapital	37 197 540	1 014 280	38 211 820

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Eiendoms kreditt ladeanleggsprosjekt 94927037682
Form ³ l:	
L ³ nenummer:	
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2020
Rentesats:	5.74 %
Beregnet innfridd:	01.12.2050
Opprinnelig l ³ nebeln ^p :	6 000 000
L ³ nesaldo 01.01:	5 696 581
Avdrag i perioden:	3 084 763
L ³ nesaldo 31.12:	2 611 818
Saldo 5 ³ r frem i tid:	2 368 940

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 94927037682	6	23 098	138 588
	71	21 268	1 510 028
	30	16 649	499 470
	40	11 594	463 760

Note 10 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

Bokført langsiktig gjeld	2 611 818
Innskuddskapital	30 611 500
Boligselskapets pantsikrede gjeld	33 223 318
Bokført verdi av pantsatt eiendom	69 288 062

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.)	09.05.2024
Styremedlem	Stein Tenden (sign.)	05.05.2024
Styremedlem	Helga Birgitte Aasdalen (sign.)	29.04.2024
Styremedlem	Håkon Haugsbø (sign.)	09.05.2024
Styremedlem	Anders Lundstadsveen (sign.)	30.04.2024

Til generalforsamlingen i Akebakkeskogen brl

Valgkomitéens innstilling

<u>VERV</u>	<u>NAVN</u>	<u>STATUS</u>
Styreleder:	Gina Kristiansen	(ikke på valg)
Styremedlemmer:	Anders Lundstadsveen (rødt felt)	(ikke på valg)
	Magne Kaldhusdal (hvitt felt)	(ny)
	Helga Aasdalen (grønt felt)	(ikke på valg)
	Kjell Kristiansen (blått felt)	(ny)
Varamedlemmer	Øystein Tungen (rødt felt)	(ny)
	Jens Vedal (hvitt felt)	(gjenvalg)
	Thomas Skaret Halvorsen (grønt felt)	(ny)
	Tone S Chadien (blått felt)	(gjenvalg)
Miljøutvalg:	Morten Prytz Frivold (rødt felt)	(gjenvalg)
	Martha Kristine Syvertsen (hvitt felt)	(ny)
	Therese Enbom (grønt felt)	(ikke på valg)
	Tone Wengård Almo (blått felt)	(ikke på valg)
Miljøutvalg varamedlemmer:	Mimmi Walker Tyrihjell (rødt felt)	(ny)
	Øyvind Hanssen-Bauer (hvitt felt)	(ny)
	Par-Arne Kvalvåg (grønt felt)	(ny)
	Kent Bratlien Windahl (blått felt)	(ny)
Valgkomite:	Olaug Fenne (rødt felt)	(gjenvalg)
	Sidsel Vatne (hvitt felt)	(gjenvalg)
	Magnus Nielsen (grønt felt)	(ny)
	Heidi Hadberg Olsen (blått felt)	(gjenvalg)

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Sidsel Vatne

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 24

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 26

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

Protokolltilførsel:

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

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

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

innkallingen innen lovens frist.

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

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

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

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

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Vedtak:

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

5. Andre saker

5.1 Søknad om utbygging/tilbygg, Akebakkeskogen 54 A

Forslaget er sendt inn av Anne Marthe Boldingh.

Se vedlagte tegninger som beskriver foreslåtte tiltak.

Vedtak:

Vedtaket godkjennes med 25 stemmer for.

5.2 Søknad om vindu, Akebakkeskogen 34

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

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

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

Vedtak:

Vinduet godkjennes med 22 stemmer for.

5.3 Søknad om vindu, Akebakkeskogen 18 A

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

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

Vedtak:

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

5.4 Forslag til standard - Endring av entrétak

Forslaget er sendt inn av styret.

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

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

Vedtak:

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

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

Vedtaket ble godkjent.

5.5 Tiltak på ballbanen - etablering av samlingsplass

Forslaget er sendt inn av Miljøutvalget.

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

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

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

Vedtak:

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

5.6 Etablering av felles sykkelparkering

Forslaget er sendt inn av Inger Eliassen.

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

Vedtak:

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

5.7 Bekkeløp og overvann

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak:

Saken tas til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

Vedtak:

Valgt ble: Magne Kaldhusdal for 2 år.

Valgt ble: Kjell Kristiansen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:

Valgt ble: Øystein Tungen for 1 år.

Valgt ble: Jens Vedal for 1 år.

Valgt ble: Thomas Skaret Halvorsen for 1 år.

Valgt ble: Tone Chadien for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

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

Vedtak:

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

6.4 Valg av miljøutvalg

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

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

Vedtak:**Miljøutvalg:**

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

Miljøutvalg varamedlemmer:

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

Sittende styre består av:

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

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

Protokoll for Akebakkeskogen borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

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.

Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

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

Brudd på reglene kan også føre til erstatningsansvar.

§ 2

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

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

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

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

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

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

§ 3

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

Avfallet skal emballeres forsvarlig.

Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet.

Orden skal holdes i søppelskurene.

Søppelbeholderne skal alltid være lukket.

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

"Miljøigloo" og andre miljøanordninger som offentlige myndigheter og/eller styret anordner skal benyttes.

§ 4

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

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

Leilighetsskiller skal være ens for hver husrekke.

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

§ 5

Motorkjøretøyer plasseres bare på steder som er avsatt til parkeringsplass.
Det vises også til vedtektene §14.

Garasjene må ikke brukes til andre formål enn oppbevaring av kjøretøy samt nødvendig tilbehør og rekvisita. Det må ikke lagres brennbart eller eksplosivt materiale i garasjene.
Det må hindres at barn benytter garasjetaket til lekeplass. (Fra tinglyst erklæring av 23.4.86).

Kjøring på gangveiene skal begrenses til nødvendig ferdsel.
Det er kun tillatt å kjøre frem til/stanse ved bolig ved nødvendig av- og pålessing.
Ved kjøring på gangveiene skal det kun holdes gangfart.
Bom ved innkjøring til de enkelte felt skal alltid lukkes etter enhver passering.
Parkering skal kun være av kortest mulig varighet.
Unødig tomgangskjøring/rusing av motoren er miljøfiendtlig og aksepteres ikke.
Bruk av gjesteparkeringsplassene skal kun skje av besøkende.

§ 6

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

§ 7

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

§ 8

Mulige meldinger fra styret eller forretningsfører til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.
Alle har plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt og melde forsømmelser og/eller misbruk til styret.

§ 9

Ventilasjon

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

§ 10

Dyrehold

1. Det er tillatt å holde hund eller katt.

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

Ved registrering av dyr forplikter dyreeieren seg - på forlangende - til å underskrive en erklæring om at vedkommende har gjort seg kjent med 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

Hekker, blomster, trær, nabogjerde

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

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

I alminnelighet skal alle hekker og inngjerdinger rundt tomteparseller m.v. ikke ha større høyde og omfang enn at utsikt, 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.

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.

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

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

~~Det er ikke tillatt å installere 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.~~

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

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

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

~~(98) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke 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 sjanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

Rapportering

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

Aktiviteter

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

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

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

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

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

Informasjon

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

Økonomi

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

Instruks for valgkomiteen i Akebakkeskogen Borettslag

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Akebakkeskogen borettslag mandag 05.06.2023 kl. 18:00 - Haraldsheim Vandrerrhjem.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Camilla Fagervold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Camilla Fagervold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Erik Sundheim

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: 33

Antall fremlagte fullmakter: 8

Totalt: 41

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2022

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås kr. 220.000,- i samlet honorar til styret.

Det foreslås videre kr. 40.000,- i samlet honorar til Miljøutvalget.

Foreslåtte godtgjørelse er tilsvarende styreperioden 2021-2022.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 220 000 pluss 40 000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring - korttidsutleie

Borettslagsloven § 5-4 har åpnet opp for korttidsutleie, herunder at andelseier har anledning til å leie ut for inntil 30 dager totalt i løpet av et år, uten nærmere behandling i styret.

Det følger av lovens forarbeider at det ikke kan vedtektsfestes verken kortere eller lengre tid, bestemmelsen er altså ufravikelig og foreslåtte endring er for at vedtektene skal være i tråd med loven.

Foreslår vedtektenes punkt 4-2 (3) endret fra

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

til

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Vedtak:

Vedtektenes punkt 4-2 (3) endres til

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Enstemmig vedtatt

5.2 Søknad om innsetting av vindu på gavl, Akebakkeskogen 55 B

Se saksfremstilling fra forslagsstiller vedlagt bakerst i innkallingen.

Vedtak:

Begge forslag er godkjent, med en stemme i mot.

5.3 Søknad om endring av eksisterende vindu og innsetting av nytt vindu, Akebakkeskogen 64 A

Se saksfremstilling fra forslagsstiller vedlagt bakerst i innkallingen.

Vedtak:

Forslag til vedtak ble godkjent med 36 for og 4 mot.

5.4 Søknad om felling av to furutrær mellom hvitt og grønt felt

Det vises til husordensreglenes § 10 som er borettslagets bestemmelser om vedlikehold mv. av borettslagets vegetasjon:

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

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

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.

Trærne har vokst seg høye og forringer lys og utsyn for andelene på oversiden. Utfordringen er, etter forslagsstillers syn, at området ikke vedlikeholdes i henhold til husordensreglene.

Vedtak:

Forslag om å felle begge trær fikk 19 stemmer for, og 21 mot

Forslagstiller trekker forslaget om å redusere høyden med et nytt forslag til vedtak/benkeforslag: Kun det treet Arboristen mener kan felles felles. Forslaget ble godkjent med 21 stemmer for, og 17 mot, en blank.

Kommentar som kom inn i etterkant: Arboristen vurderer hvordan en eventuell erstatningsbeplantning skal bli.

5.5 Søknad om felling av furutre mellom nr. 58/60 og 48/52

Trær er flotte, ei stund. Problemet med dem er at de vokser, de vokser fort og de vokser mye. Det gjelder også furutreet i den veldig bratte lia mellom nummer 58/60 på grønt felt og nummer 48/52 på hvitt. **Det har nå har vokst seg så stort at vi ønsker å få det fjerna.**

Hvor farlig det er med det store treet i den bratte lia, har vi ingen forutsetninger for å mene noe om. Men vi har en klar mening om at det står i veien. Utviklinga går i veldig gal retning og den går fort.

I en åpning mellom takene på husa foran oss hadde vi 35 år en strålende utsikt over byen og fjorden. I løpet av to, tre, fire år har treet så godt som blokkert den. Det tar utsikt, lys og luft i første etasje. Og det er i ferd med å vokse opp foran 2. etasje, toppen av treet har passert rekkverket på balkongen, og er på vei oppover.

Så kan en si at utsikt, lys og sol er en luksus du ikke kan forvente å ha i et stadig mer trangbodd Oslo. Men vi kunne hatt det! Det er en av fordelene ved å bo i Akebakkeskogen. Det er mulig treet som står i veien, er et luksusproblem. For oss som rammes, er det likefullt et problem. Som lett kan løses. Ved å fjerne treet. Derfor fremmer vi forslaget for årsmøtet.

Det begynner å bli ganske mange år, og noen meter med vekst, siden sist det var en faglig gjennomgang av borettslagets trær. Er det på tide med en ny runde?

Vedtak:

Forslag til vedtak 2 stemmes ikke over da styret skal i gang med å lage en oversikt over trærne i borettslaget.

Forslag til vedtak 1 ble godkjent med 30 for, 8 mot.

5.6 Sikring av indre veier i borettslaget

Se saksfremstilling fra forslagsstiller vedlagt bakerst i innkallingen.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Gina Kristiansen Borgersrud

Vedtak:

Valgt ble: Gina Kristiansen Borgersrud for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Anders Lundstadsveen - Ny

Stein Tenden - Ikke på valg

Helga Aasdalen - Gjenvalg

Håkon Haugsbø - Ikke på valg

Vedtak:

Valgt ble:

Anders Lundstadsveen - For 2 år

Helga Aasdalen - For 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Linn Furuvald Næss - Gjenvalg

Jens Vedal - Ny

Lynn Rosentater - Gjenvalg

Tone Salvesen Chadien - Ny

Vedtak:

Valgt ble:

Linn Furuvald Næss - For 1 år

Jens Vedal - For 1 år

Lynn Rosentater - For 1 år

Tone Salvesen Chadien - For 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteens innstilling:

Olaug Fenne - Gjenvalg

Sidsel Vatne - Ny

Simen Markussen - Ny

Heidi Hadberg Olsen - Gjenvalg

Vedtak:

Valgt ble:

Olaug Fenne - For 1 år

Sidsel Vatne - For 1 år

Simen Markussen - For 1 år

Heidi Hadberg Olsen - For 1 år

6.5 Valg av Miljøutvalg

Valgkomiteens innstilling:

Morten Prytz Frivold - Ikke på valg

Øystein Høgsand - Ikke på valg

Therese Enbom - ny

Tone Wengård Almo - Gjenvalg

Miljøutvalg varamedlemmer:

Jørgen Almankaas for 1 år

Hilde Johansen for 1 år

Sindre K. Grødem for 1 år

Vigdis Thiengen for 1 år

Vedtak:

Valgt ble:

Therese Enbom ble valgt for 1 år

Tone Wengård Almo - Gjenvalg - Ble valgt for 1 år

Miljøutvalg varamedlemmer:

Valgt ble:

Jørgen Almankaas for 1 år

Hilde Johansen for 1 år

Sindre K. Grødem for 1 år

Vigdis Thiengen for 1 år

Protokoll for Akebakkeskogen borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Camilla Johnsen Fagervold (sign.)	08.06.2023
Sekretær	Camilla Johnsen Fagervold (sign.)	08.06.2023
Protokollvitne	Erik Sundheim (sign.)	08.06.2023

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Akebakkeskogen borettslag

Tid og sted: Mandag 05.06.2023 kl. 18:00 - Haraldsheim Vandrerhjem,
Haraldsheimveien 4

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 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedtektsendring - korttidsutleie
- 5.2 Søknad om innsetting av vindu på gavl, Akebakkeskogen 55 B
- 5.3 Søknad om endring av eksisterende vindu og innsetting av nytt vindu, Akebakkeskogen 64 A
- 5.4 Søknad om felling av to furutrær mellom hvitt og grønt felt
- 5.5 Søknad om felling av furutre mellom nr. 58/60 og 48/52
- 5.6 Sikring av indre veier i borettslaget

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 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås kr. 220.000,- i samlet honorar til styret.

Det foreslås videre kr. 40.000,- i samlet honorar til Miljøutvalget.

Foreslåtte godtgjørelse er tilsvarende styreperioden 2021-2022.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 220.000,- godkjennes, og honorar til Miljøutvalget på kr. 40.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring - korttidsutleie

Borettslagsloven § 5-4 har åpnet opp for korttidsutleie, herunder at andelseier har anledning til å leie ut for inntil 30 dager totalt i løpet av et år, uten nærmere behandling i styret.

Det følger av lovens forarbeider at det ikke kan vedtektsfestes verken kortere eller lengre tid, bestemmelsen er altså ufravikelig og foreslåtte endring er for at vedtektene skal være i tråd med loven.

Foreslår vedtektenes punkt 4-2 (3) endret fra

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

til

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 4-2 (3) endres til

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

5.2 Søknad om innsetting av vindu på gavl, Akebakkeskogen 55 B

Se saksfremstilling fra forslagsstiller vedlagt bakerst i innkallingen.

Forslag til vedtak: Det gis tillatelse til å sette inn vindu(er) i gavlveggen mot sør i Akebakkeskogen 55 B.

Alternativ 1: To vinduer, begge standard V1, som vil gi mer lys i soverom og stue (se tegning merket Fasade mot sør - etter: to vinduer V1)

Alternativ 2: Ett vindu, standard V1, som vil gi mer lys i soverom (se tegning merket Fasade mot sør - etter: ett vindu V1)

Forslagsstiller ber om at de to alternative løsningene vurderes separat. Dersom begge løsningene blir godkjent av generalforsamlingen, ønsker forslagsstiller selv å vurdere hvilken løsning som velges.

Styrets innstilling: Styret er positive til begge foreslåtte løsninger, men anser at alternativ 1 gir et mer helhetlig inntrykk.

5.3 Søknad om endring av eksisterende vindu og innsetting av nytt vindu, Akebakkeskogen 64 A

Se saksfremstilling fra forslagsstiller vedlagt bakerst i innkallingen.

Forslag til vedtak: Endringstiltak på fasade ved å sette inn nytt vindu for å få inn mer lys i stue, og endringstiltak på fasade ved å endre form på eksisterende vindu for å tillate utforming av alternativ kjøkkenløsning godkjennes i tråd med beskrivelse.

Styrets innstilling: Det er gjennomført flere lignende løsninger i borettslaget tidligere, hvor det er satt inn et ekstra vindu ved siden av eksisterende kjøkkenvindu. I de tilfellene styret har sett og kjenner til er det imidlertid satt inn et likt vindu som eksisterende eller byttet ut eksisterende, slik at man får to like vinduer ved siden av hverandre.

I herværende tilfelle er vindusløsningen lite synlig, på grunn av rekkverket på verandaen. Dersom løsningen hadde vært mer synlig, slik det ville vært de fleste andre steder i borettslaget, ville styrets innstilling vært en annen.

Det har også vært diskutert prinsipielt i styret om det er ønskelig å innstille positivt til fasadeendringer, eller om dette burde strammes inn for å bevare det originale arkitektoniske uttrykket i større grad.

Styret har under tvil og dissens innstilt positiv til omsøkte tiltak.

5.4 Søknad om felling av to furutrær mellom hvitt og grønt felt

Det vises til husordensreglenes § 10 som er borettslagets bestemmelser om vedlikehold mv. av borettslagets vegetasjon:

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

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

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.

Trærne har vokst seg høye og forringer lys og utsyn for andelene på oversiden. Utfordringen er, etter forslagsstillers syn, at området ikke vedlikeholdes i henhold til husordensreglene.

Forslag til vedtak: De to bartrærne som vises på vedlagte bilde felles og det foretas erstatningsplating. Eventuelt reduseres høyden til under mønet.

Styrets innstilling: I husordensreglene legges det opp til en interesseavveining, hvor de ulike hensynene – behovet for skjerming på den ene siden, og hensynet til lys og utsyn på den andre siden – skal veies opp mot hverandre. Berørte naboer har i herværende sak fått anledning til å uttale seg, primært hva gjelder forslag til og ønske om replanting, men også generelt. "Berørte" er vurdert til å være andelene som kan få oppleve økt sjenanse i tilfellet felling.

Det har kommet flere innspill, hvor det blant annet vises til hensynet til skjerming, både for de i 1. og 2. etasje, og ønsket om å ha beplantning i området som også gir økt trivsel. Styret merker seg også et tydelig uttalt ønske om å bevare fugle-, dyreliv og artsmangfold.

Arborist engasjert av styret har også påpekt trærnes egenskaper ved at røttene binder jorda og tar opp overflatevann. Arboristen har videre vurdert de to trærne på følgende måte: "Den minste av disse kan med fordel felles, da de vokser inn i hverandre. Treet som [eventuelt] står igjen er det mest symmetriske av de, og vil gi det «peneste» resultatet av de to."

Husordensreglene gir ikke svar på hva som skal være avgjørende i en interesseavveining, altså hvilke hensyn som skal veie tyngst. Et moment kan være om hensynet den ene eller andre veien kan ivaretas eller avhjelpes på andre måter. Hensynet til skjerming kan for eksempel ivaretas ved erstatningsplating, da av trær/beplantning som ikke vil komme i konflikt med hensynet til lys og utsyn, slik

eksisterende trær gjør.

Da husordensreglene ikke gir noe konkret svar på hvordan eventuelle innsigelser fra berørte skal vektlegges eller hensyntas, har flertallet i styret konkludert med at saken bør fremmes for generalforsamlingen for endelig beslutning.

5.5 Søknad om felling av furutre mellom nr. 58/60 og 48/52

Trær er flotte, ei stund. Problemet med dem er at de vokser, de vokser fort og de vokser mye. Det gjelder også furutreet i den veldig bratte lia mellom nummer 58/60 på grønt felt og nummer 48/52 på hvitt. **Det har nå har vokst seg så stort at vi ønsker å få det fjerna.**

Hvor farlig det er med det store treet i den bratte lia, har vi ingen forutsetninger for å mene noe om. Men vi har en klar mening om at det står i veien. Utviklinga går i veldig gal retning og den går fort.

I en åpning mellom takene på husa foran oss hadde vi 35 år en strålende utsikt over byen og fjorden. I løpet av to, tre, fire år har treet så godt som blokkert den. Det tar utsikt, lys og luft i første etasje. Og det er i ferd med å vokse opp foran 2. etasje, toppen av treet har passert rekkverket på balkongen, og er på vei oppover.

Så kan en si at utsikt, lys og sol er en luksus du ikke kan forvente å ha i et stadig mer trangbodd Oslo. Men vi kunne hatt det! Det er en av fordelene ved å bo i Akebakkeskogen. Det er mulig treet som står i veien, er et luksusproblem. For oss som rammes, er det likefullt et problem. Som lett kan løses. Ved å fjerne treet. Derfor fremmer vi forslaget for årsmøtet.

Det begynner å bli ganske mange år, og noen meter med vekst, siden sist det var en faglig gjennomgang av borettslagets trær. Er det på tide med en ny runde?

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak 1:

Generalforsamlinga gir sin tilslutning til at omtalte tre mellom hvitt og grønt felt, kan fjernes.

Forslag til vedtak 2:

Styret setter i gang en ny gjennomgang av borettslagets trær for å få ei vurdering av hvilke trær som kan/bør fjernes.

Styrets innstilling: Vurderingstemaet blir det samme som for saken over, altså må det foretas en interesseavveining av hensynet til utsyn på den ene siden og hensynet til skjerming på den andre siden. De som etter styrets syn her er berørt, altså kan oppleve økt sjenanse ved felling, har ikke gitt tilbakemelding med innsigelser eller andre kommentarer.

Styret har, i forbindelse med varsel om felling av trær i ovennevnte sak, notert at det har kommet innsigelser til felling av trær i området og at engasjementet er stort. Styret mener det følger av ovennevnte sak at også beslutning i denne saken tas av generalforsamlingen.

5.6 Sikring av indre veier i borettslaget

Se saksfremstilling fra forslagsstiller vedlagt bakerst i innkallingen.

Forslag til vedtak: Styret skal i løpet av året utrede mulighetene for og kostnadene ved å sikre borettslagets gangveier bedre mot ulykker. (...)

Enklere tiltak som skilting og en maksimal fartsgrense på

borettslagets private gangveier skal iverksettes i løpet av 2023, mens større og trolig mer kostbare tiltak som eventuelle fartsdumper og bommer med elektroniske nøkler skal utredes, men ikke nødvendigvis utføres, i inneværende kalenderår.

Styrets innstilling: Problematikken har vært oppe i styret flere ganger tidligere, spesielt problematisk var det under pandemien. Da med flere bud- og hjemleveringstjenester. Det er tidligere gjort ulike forsøk på tiltak. Styret har med jevne mellomrom minnet om viktigheten av å lukke portene inn til hvert felt. Videre har styret tidligere vært i kontakt med flere vanlige hjemleveringstjenester for å be om intern oppfølging av deres sjåfører, herunder blant annet Oda og Godt Levert. Styret opplevde at dette hadde noe effekt, da flere av sjåførene etter styrets dialog begynte å parkere utenfor portene. Det er videre skiltet inn til hvert felt, ordlyden på skiltene ble valgt etter dialog med VestPark.

Etter styrets syn varierer behovet for tiltak fra felt til felt i borettslaget, og også ut fra hvilken livssituasjon man er i. Kraftige fartsdumper vil være et effektivt tiltak for å begrense farten på bilene som kjører inn, samtidig som slike fartsdumper vil være en ulempe for barn som leker, de som sykler og så videre.

Fartsgrenser kan muligens ha noe effekt, samtidig som borettslaget ikke har sanksjonsmuligheter for de som ikke overholder denne.

Etter styrets syn er nok det mest effektive for sikkerheten på veiene å hindre/begrense trafikken inn i borettslaget, så blir spørsmålet for nærmere utredning hvordan man på best og mest effektive måte løser dette.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Gina Kristiansen Borgersrud
Styremedlem, Stein Tenden
Styremedlem, Helga Birgitte Aasdalen
Styremedlem, Øyvind Mellbye
Styremedlem, Håkon Haugsbø
Varamedlem, Kristin Olaussen
Varamedlem, Linn Furuvald Næss
Varamedlem, Karl-Inge Eidsvik
Varamedlem, Lynn Rosentrater

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

6.5 Valg av Miljøutvalg

Årsregnskap 2022 Akebakkeskogen borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	6 165 975	8 598 813
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-2 034 439	420 237
Tilbakeføring av avskrivning	68 208	52 978
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-3 274 133
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-144 418	-159 001
B. Årets endring disponible midler	-2 110 649	-2 959 919
C. Disponible midler	4 055 326	6 165 975
Spesifikasjon av disponible midler:		
Fakturakrav boligselskaper	3 039	6 602
Restansekonto	20 056	8 014
Mellomregning finansieringsforetak	0	9 754
Forskuddsbetalte forsikr.premie	1 261 295	1 126 157
Andre forskuddsbet. kostnader	183 461	173 097
Driftskonto	4 514 138	6 108 777
Bankinnskudd skattetrekk	14 190	38 640
Leverandører	-1 868 065	-1 218 699
Utlegg	-8 158	-200
Skattetrekk ansatte	-14 190	-38 640
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 203	-14 663
Påløpne renter langsiktig gjeld	-19 304	-8 815
Mellomregning finansieringsforetak	-7 455	0
Påløpte energikostnader	-2 013	-1 537
Måleravregning	-3 907	-227
Forskudd / overdekning	-11 559	-22 285
Disponible midler	4 055 326	6 165 975

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

Resultatregnskap 2022 Akebakkeskogen borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 972 729	6 493 993	6 694 140	7 438 614
Sum leieinntekt		6 972 729	6 493 993	6 694 140	7 438 614
Annen inntekt					
Sum inntekt		6 972 729	6 493 993	6 694 140	7 438 614
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	73 884	75 929	63 000	63 000
Styrehonorar	2	524 000	538 500	450 000	530 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	68 208	52 978	23 000	68 600
Driftskostnad					
Energikostnad	4	75 755	75 653	90 000	92 000
Kostnad eiendom/lokale	5	574 871	536 203	517 000	627 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	1 215 326	1 172 488	580 000	1 378 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	8 817	8 184	7 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	6 903	16 876	15 000	27 000
Reparasjon og vedlikehold	9	3 941 892	1 452 979	3 800 000	1 710 000
Revisjonshonorar		10 701	10 373	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		293 508	293 508	303 000	303 000
Andre honorar	10	169 529	79 952	24 000	124 000
Kontorkostnad		92	2 000	3 000	500
TV/bredbånd		662 666	624 442	654 000	670 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 847	1 480	1 000	1 500
Kontingent og gaver		48 718	49 748	49 000	49 000
Forsikring		1 132 933	984 312	1 134 000	1 268 000
Andre kostnader	11	103 815	10 847	94 000	119 000
Sum kostnad		8 913 465	5 986 452	7 817 000	7 048 600
Driftsresultat		-1 940 736	507 541	-1 122 860	390 014
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		58 402	5 131	20 000	0
Rentekostnad		152 105	92 435	86 000	182 685
Netto finansposter		93 703	87 304	66 000	182 685
Årsresultat		-2 034 439	420 237	-1 188 860	207 329
Overført til/fra annen egenkapital		-2 034 439	420 237	0	0
SUM OVERFØRINGER		-2 034 439	420 237	0	0

Balanse 2022 Akebakkeskogen borettslag

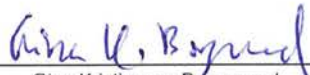
	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	1 577 153	1 577 153
Bygninger	3	62 258 906	62 258 906
Påkostninger	3	2 817 234	2 817 234
Garasjer	3	2 299 710	2 299 710
Andre fellesanlegg	3	380 749	426 439
Andre driftsmidler	3	116 543	139 061
Sum anleggsmidler		69 450 295	69 518 503
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		20 056	8 014
Kundefordringer		3 039	6 602
Andre kortsiktige fordringer	12	0	9 754
Forskuddsbetalte kostnader		1 444 756	1 299 254
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 528 328	6 147 417
Sum omløpsmidler		5 996 180	7 471 041
SUM EIENDELER		75 446 475	76 989 544

Balanse 2022 Akebakkeskogen borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		14 700	14 700
Sum innskutt egenkapital		14 700	14 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		37 182 840	39 217 279
Sum opptjent egenkapital		37 182 840	39 217 279
Sum egenkapital	13	37 197 540	39 231 979
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	5 696 581	5 840 999
Borettsinnskudd		30 611 500	30 611 500
Sum langsiktig gjeld		36 308 081	36 452 499
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 559	22 285
Leverandørgjeld		1 876 223	1 218 899
Skyldig off. myndigheter		20 393	53 303
Påløpne renter		19 304	8 815
Annen kortsiktig gjeld	15	13 375	1 765
Sum kortsiktig gjeld		1 940 854	1 305 066
Sum gjeld		38 248 935	37 757 565
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 446 475	76 989 544
Pantstillelser	16	36 308 081	36 452 499

Sted: Oslo

Dato: 23.5.23


Gina Kristiansen Borgersrud
Styreleder


Helga Birgitte Aasdalen
Styremedlem


Håkon Haugsbø
Styremedlem


Øyvind Mellbye
Styremedlem


Stein Tenden
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

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 112 657	5 660 484
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	284 406	251 286
3609 Leie parkering	481 526	487 433
3617 Leieinntekter diverse I	94 140	94 790
Sum	6 972 729	6 493 993

Konto 3602 er innkrevde felleskostnader for renter og avdrag.
Konto 3617 gjelder tillegg fellesutgifter for utbygget areal.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	73 884	75 929
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	524 000	538 500
Sum	597 884	614 429

Styrehonorar til eksterne styreleder er ikke inkludert på det som ble vedtatt i Generalforsamling 2022.

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter Boligeiendom		Garasjer	Brannstiger	Alarmanlegg	Gummihellene
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 577 153	62 258 906	2 299 710	128 095	209 675	53 440
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	53 440
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	98 917	122 310	53 440
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	29 178	87 365	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	8 540	13 978	0
Anskaffelsesår :	1986	1981	1985	2011	2014	2014
Antatt levetid i år :				15	15	5

	Leke/aktivitetsp	Infrastruktur elbil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	456 899	2 817 234
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	456 899	2 817 234
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	76 150	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	380 749	2 817 234
Årets avskrivninger :	45 690	0
Anskaffelsesår :	2021	2021
Antatt levetid i år :	10	

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 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	74 585	75 653
6290 Andre energikostnader	1 171	0
Sum	75 755	75 653

Konto 6290 gjelder strømforbruk hos Elaway AS.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6300 Leiekostnader lokaler	21 500	3 050
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	294 052	220 269
6360 Annet renhold	11 980	7 979
6362 Skadedyrutryddelse	13 088	20 331
6391 Snømaking/strøing/feieing	157 007	159 345
6392 Containerleie/tømming	56 620	98 979
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	20 625	26 250
Sum	574 871	536 203

Konto 6360 gjelder renhold av søppelbeholdere, opprydding etter handverkere, samt innkjøp av avfallssekker.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	1 215 326	1 172 488
Sum	1 215 326	1 172 488

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	7 917	8 184
6490 Andre leiekostnader	900	0
Sum	8 817	8 184

Konto 6420 er Bevar HMS hos Usbl, abonnement på Dropbox, samt webhotel/nettside hos Loopia.
Konto 6490 gjelder lydpakke leie.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	1 308	11 804
6540 Inventar	0	1 417
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 415	1 390
6552 Driftsmateriell	180	2 265
Sum	6 903	16 876

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	3 120	0
6602 Vedlikehold VVS	197 127	341 925
6603 Vedlikehold elektro	27 407	12 126
6610 Andre vaktmestertjenester	0	18 794
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	595 252	303 337
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	6 993
6619 Utbetaling tillegg fellesutgifter	0	244 127
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	27 492	90 014
6630 Egenandel forsikring	66 000	54 000
6641 Malerarbeider	2 624 040	1 396
6642 Snekkerarbeid	252 696	192 839
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	4 800
6646 Mur, betong og grunnarbeid	145 000	145 000
6648 Vedlikehold dører og porter	3 758	37 629
Sum	3 941 892	1 452 979

Konto 6602 er bytte av gammelt avløpsrør, arbeid på stoppekraner, lekkasje hos en andelseier og tetting av lekkasje rundt lufter.
 Konto 6613 gjelder skjøtsel på grøntanlegg, samt levering av masser, kvist, granitt og betongvare i forbindelse med anleggsgartnersarbeid.
 Konto 6641 er malingsvedlikehold.
 Konto 6642 gjelder riving av multi elementer og oppbygging etter tørking i leilighet, riving av vegg, samt montering av lister.
 Konto 6646 er refusjon av multimur arbeid.

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

Note 10 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	25 460	31 228
6720 Juridisk honorar	31 945	25 035
6730 Teknisk honorar	112 124	23 689
Sum	169 529	79 952

Konto 6714 gjelder fakturering av eiendomsskatt.
 Konto 6720 er bistand i forbindelse med nedgravd avfallsøsning, fuktproblematikk og drenering, problemer med malingsunderlaget på grønt felt, oppstart av ny vaktmestertjenester, avklaringer etter vannlekkasje og utbedret rørrehabilitering, samt klientmøte på ekstern styreleder.
 Konto 6730 gjelder befaring på drenering og fuktsikring, vurdering av fuktskade i gulv, samt arkitektbistand i forbindelse med tomteareal, og målriktig kart med avfallsboder.

Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	86 503	5 038
7719 Møter, div. styret	10 844	1 592
7770 Betalingskostnader	1 237	1 340
7773 Omkostninger innkreving	5 232	2 871
7795 Husleietap	-1	7
Sum	103 815	10 847

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	9 754
Sum	0	9 754

Note 13 - 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	39 217 279	-2 034 439	37 182 840
Sum opptjent egenkapital	39 217 279	-2 034 439	37 182 840
Sum egenkapital	39 231 979	-2 034 439	37 197 540

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Eiendoms kreditt lædeanleggsprosjekt
Formål:	94927037682
Lånenummer:	Annuitet
Lånetype:	2020
Opptaksår:	3.99 %
Rentesats:	01.12.2050
Beregnet innfridd:	
Opprinnelig lånebeløp:	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	5 840 999
Avdrag i perioden:	144 418
Lånesaldo 31.12:	5 696 581
Saldo 5 år frem i tid:	5 103 530

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927037682	6	50 379	302 274
	71	46 386	3 293 406
	30	36 313	1 089 390
	40	25 287	1 011 480

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	2 013	1 537
2979 Andre forskudd	3 907	227
2985 Mellomregning finansieringsforetak	7 455	0
Sum	13 375	1 765

Konto 2937 gjelder strømkostnader for desember som blir fakturert i jan 2023.
Konto 2979 er overdekning på eiendomsskatt som utbetales i 2023.

Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	5 696 581
Innskuddskapital	30 611 500
Boligselskapets pantsikrede gjeld	36 308 081
Bokført verdi av pantsatt eiendom	69 333 752

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



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Akebakkeskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Akebakkeskogen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansund	Stavanger	Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 25. mai 2023
KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Akebakkeskogen borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Gina Kristiansen Borgersrud
Styremedlem, Stein Tenden
Styremedlem, Helga Birgitte Aasdalen
Styremedlem, Øyvind Mellbye
Styremedlem, Håkon Haugsbø
Varamedlem, Kristin Olaussen
Varamedlem, Linn Furuvald Næss
Varamedlem, Karl-Inge Eidsvik
Varamedlem, Lynn Rosentrater

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. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

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.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i 2022 hatt 15 styremøter og behandlet 139 styresaker. Flere av sakene er behandlet over flere møter som oppfølgingssaker. Det har ikke vært avholdt ekstraordinære generalforsamlinger i perioden.

Når styret ser disse enkeltsakene i sammenheng, ser vi også et behov for en fremtidig tydelig prioritering av tiltak, over en lengre tidshorisont.

Dette er tiltak som vil kunne komme som resultat av bygningsmassens alder og beskaffenhet, klimaendringer og økende overflatevann, endrede klima- og energioptimeringskrav, etc. Felles for de alle, er at de kan bli omfattende og kostbare.

Styret har derfor allerede bestilt en kartlegging av mulige energioptimerende tiltak i borettslaget, og vil blant annet med denne som bakgrunn utarbeide en vedlikeholds- og tiltaksplan som strekker seg over flere år, og som gir mulighet for en langsiktig prioritering av borettslagets midler.

Styret har blant annet jobbet med følgende saker i året som gikk:

Oppfølging ladeanlegg

Det ble etablert infrastruktur til ladbare biler i borettslaget i 2021, og borettslaget inngikk samtidig driftsavtale for anlegget med Elaway (tidl. Ladeklar). Det er mange andelseiere, over 1/3 av totalt antall andeler, som har tilknyttet seg ladeanlegget ved montering av egen ladeboks. Driftsavtalen med Elaway innebærer at feil og problemer med driften skal meldes direkte til Elaway. Styret ble på sensommeren 2022 gjort kjent med at det var flere brukere av anlegget som hadde problemer med dette. Styret tok etter dette dialogen med Elaway, og oppfordret samtidig brukerne om å melde konkrete feil til Elaways kundesenter i tråd med driftsavtalen.

Etter nærmere undersøkelser konkluderte Elaway med at tilkoblingen ved 3G ikke fungerte som tiltenkt og det ble derfor vedtatt at det skulle monteres wifi-tilkobling til anlegget, for å sikre en stabil tilknytning for hver enkelt bruker og lastfordelingen på anlegget. Det ble videre bestemt at det skulle søkes Elvia om dobling av effekt til anlegget.

Arbeidet med tilkobling til wifi ble i hovedsak gjennomført i februar/mars 2022. Det var i forbindelse med dette enkelte utfordringer på et av områdene med å få wifi stabilt, og arbeidet ble forlenget over påske. Det ventes videre svar på søknad om økt effekt rundt juni 2023. Når søknaden blir godkjent, vil Elaway kun ha behov for å justere opp effekten på hovedsikringene til ladeanlegget. Dette er en justerbar sikring som gjør at anlegget ikke får nedetid når denne jobben gjøres en gang ut på forsommeren.

Fornytt kollektivavtale TV og internett

Styret har tidligere jobbet med å undersøke alternative kollektivavtaler for TV og internett i borettslaget. Borettslaget har i dag avtale med Telenor, som gir grunnpakke på TV og internett og hvor den enkelte selv velger om man vil oppgradere enten TV eller internett (ytterligere utstyr osv.) utover det som inngår i grunnpakken.

De ulike løsningene som i sin tid ble undersøkt, priser osv. ble orientert om i ekstraordinær generalforsamling høsten 2021. Det ble i forkant også gjennomført en brukerundersøkelse blant borettslagets beboere.

Resultatene av undersøkelsen og diskusjonene i den ekstraordinære generalforsamlingen viste at ønsker og preferanser (ikke overraskende) var nokså sprikende. Saken ble på bakgrunn av dette satt i bero i styret.

Høsten 2022 varslet Telenor prisstigning på eksisterende avtale, og styret har derfor vurdert spørsmålet på nytt. Etter dialog og forhandlinger med Telenor har borettslaget

fått tilbud om ny avtale, hvor hastigheten i grunnpakken er som før (20 MB), men oppgradert utstyr til alle leiligheter, dette til samme pris som tidligere. Styret valgte på bakgrunn av tidligere undersøkelser og tilbakemeldinger fra beboerne å akseptere nytt tilbud fra Telenor.

Nytt utstyr ble montert av Transtema Connect AS på vegne av Telenor i mars 2023.

Malingsvedlikehold grønt felt

Det ble etter prosjektering og anbudsprosess gjennomført malingsvedlikehold på grønt felt. Arbeidet ble utført av Jens Petter Lunde AS.

Det er i etterkant av gjennomført arbeid meldt om enkelte avvik til styret, som ble videreformidlet til entreprenøren. Utbedring av avvikene ble som følge av været (sen høst) utsatt til våren 2023, og styret følger opp entreprenøren slik at forholdene blir utbedret og avvikene lukket.

Vaktmestertjenester

Styret jobbet i 2021-22 med å spesifisere instruks for- og innhente tilbud på vaktmestertjenester til borettslaget. Borettslaget har over en årrekke hatt vaktmesteravtale med Kai Vangen. De siste par årene har vaktmester Vangen vært mindre tilgjengelig i borettslaget, da han jobber alene og bor et stykke utenfor Oslo. Dette har medført et økende behov for en mer tilgjengelig vaktmestertjeneste. Styret ser også behovet for å lette arbeidsmengden ved å ha en vaktmestertjeneste som kan ta seg av tilbudsinnhenting og faglig bistand i større grad enn i dag.

Det ble forespurt og mottatt tilbud fra tre ulike aktører, hvor tilbud fra Bygårdsservice AS etter nærmere gjennomgang av samtlige tilbud ble akseptert. Bygårdsservice AS startet opp sommeren 2022.

Energi- og vedlikeholdskartlegging

Det ble i generalforsamlingen 2022 fremmet tre ulike forslag til nærmere undersøkelser og energikartlegging. Forslagene ble vedtatt og styret ble bedt om å innhente eksternt bistand til nærmere kartlegging. Styret har søkt Enova om tilskudd til kartleggingen, og borettslaget har mottatt tilsagn om tilskudd til inntil 50 % av kostnadene til kartleggingen.

Styret vedtok deretter at det var hensiktsmessig at det samtidig med slik energikartlegging samtidig 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, og arbeidet starter opp i løpet av våren/forsommeren 2023.

Overvannshåndtering og fuktsikring

Vinteren 2022 ble det meldt om fuktinntrengning i underetasjen i en av enhetene på grønt felt, og styret engasjerte på bakgrunn av dette Obos Prosjekt ved Tor Gundersen til å utrede mulig drenering og utvendig fuktsikring.

Etter nærmere gjennomgang med Obos Prosjekt, ble det vedtatt gjennomført tiltak for å lede vannet bort fra bygningsmassen på rekka nr. 61-67, herunder også enkelte inngrep i terrenget for å heve dette. Arbeidet ble etter forespurte og mottatte tilbud gjennomført av Guthorm Hoff AS.

Det er kjent at det er flere steder i borettslaget med tilsvarende problemstilling, altså at terrenget er høyere enn bygningsmassen/terrenget heller inn mot bygningsmassen, og

styret vil jobbe videre med dette i kommende periode. Herunder vil Obos Prosjekt ved Gundersen engasjeres for å kartlegge de ulike områdene, samt vurdering av hvilke områder som bør prioriteres.

Utredning/kartlegging – utnyttelse av borettslagets fellesarealer

Styret engasjerte i foregående periode Usbl Prosjekt ved arkitekt Vera Tesdal for å gjøre en nærmere kartlegging av borettslagets fellesarealer, og hvordan dette kan utnyttes på best mulig måte. Det ble innledningsvis vurdert om det var hensiktsmessig å etablere nedgravd avfallsløsning, slik at arealene hvor eksisterende søppelhus er i dag kunne utnyttes til annet formål. En gjennomgang av borettslagets eiendommer viser at utnyttelsesgraden er benyttet fullt ut og delvis overskredet. Det vil si at mulighetene for utvikling på eiendommene er begrenset, og i tilfellet krever dispensasjon fra kommunen.

Nedgravd avfallsløsning er foreløpig avventet som følge av de ovennevnte undersøkelsene. Det er innhentet tilbud fra flere aktører, og styret har sammen med arkitekt Tesdal også vært på befaring med representant fra Renovasjons- og Gjenvinningsetaten for å undersøke hvilke plasseringer som er gjennomførbare. Nedgravd avfallsløsning er kostbart å gjennomføre og etter styrets foreløpige vurdering ikke noe som blir prioritert foreløpig. Dette da det er andre vedlikeholds- og rehabiliteringsbehov som er av større betydning og viktighet å få gjennomført i første rekke.

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.

Skjeggkre

Det har 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 feller) på rekka, hvor fellene skal stå ute et visst tidsrom. Deretter blir det gjennomført sanering i enhetene som har påvist skjeggkre, evt. i samtlige enheter dersom det påvises skjeggkre i flere enn 40-50 % av enhetene.

Hjertestartere

Styret vedtok i perioden at det var ønskelig å kjøpe inn og montere hjertestartere i borettslaget, og etter nærmere gjennomgang med Norsk Førstehjelp ble det konkludert med at det skulle monteres en hjertestarter på hvert felt. Hjertestarterne monteres opp i borettslaget i løpet av våren 2023.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.05.2023

Oslo 14/3-23

Til styret i Akebakkeskogen borettslag

Søknad om innsetting av vinduer i gavlvegg mot sør, 55b

Vi søker med dette om å sette inn vindu(er) i gavlveggen mot sør i Akebakkeskogen 55b. Vi ber om at styret ta stilling til to alternative løsninger:

Alternativ 1: to vinduer, begge standard V1, som vil gi mer lys i soverom og stue (se tegning merket Fasade mot sør – etter: to vinduer V1)

Alternativ 2: ett vindu, standard V1, som vil gi mer lys i soverom (se tegning merket Fasade mot sør – etter: ett vindu V1)

Vi ber om at de to alternative løsningene vurderes separat. Dersom begge blir godkjent av styret/generalforsamlingen, vil vi vurdere hvilken løsning vi velger.

Vi viser til vedlagte nabovarsel.

Vi håper at styret vil stille seg bak forslaget slik at saken kan bli behandlet på førstkommende generalforsamling. Ved et eventuelt positivt vedtak vil vi sørge for at tiltaket blir godkjent av plan- og bygningsetaten før igangsetting, og vi vil bruke kompetente fagfolk til å utføre arbeidet.

Vennlig hilsen

Egil Haga og Alicja Olkowska

Akebakkeskogen 55b

egil.haga@medisin.uio.no tlf 90091514

TIL: AKEBAKKESKOGEN BORETTSLAG v/ STYRET

NABOVARSEL ANG. PÅBYGG / BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER I LEILIGHET

Gjelder byggesak i Akebakkeskogen nr 55b.

Følgende tegninger er vist til naboer:

Navn på tegninger / vedlegg:	Datert:
...Fasade mot sør - nå.....	8/3-23.....
...Fasade mot sør – etter: to vinduer V1.....	8/3-23.....
...Fasade mot sør –etter: ett vindu V1.....	8/3-23.....

Navn	Adr	Dato (signert)
.....Petter Ehrsted.....	...55a....	9/3-23.....
.....Anne Marthe Boldingh.....	54a....	13/3-23.....
.....Lynn Rosentraer, Lars Hansen.....	54b....	10/3-23.....
.....Haldis Kensland.....	56a....	13/3-23.....
.....Vigdis Wie Thorsteinsson.....	56b....	13/3-23.....
.....Christine N Myhre, Kristian L Stromskag	...68.....	13/3-23.....
.....		
.....		
.....		

Jeg/vi bekrefter at det ovenfor angitte naboer/andelseiere i borettslaget er forelagt mine/våre planer/ønsker om utbygging/endring - og har fått fremlagt for seg det samme materialet som fremlegges for styret og evt. generalforsamling.

Akebakkeskogen,/..... 20.23

_____ *Egil Høga* _____
Akebakkeskogen nr....55 b.....

TIL: AKEBAKKESKOGEN BORETTSLAG v/ STYRET

NABOVARSEL ANG. PÅBYGG / BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER I LEILIGHET

Gjelder byggesak i Akebakkeskogen nr 55b.

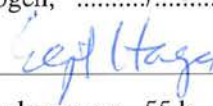
Følgende tegninger er vist til naboer:

Navn på tegninger / vedlegg:	Datert:
...Fasade mot sør - nå.....	8/3-23.....
...Fasade mot sør – etter: to vinduer V1.....	8/3-23.....
...Fasade mot sør –etter: ett vindu V1.....	8/3-23.....

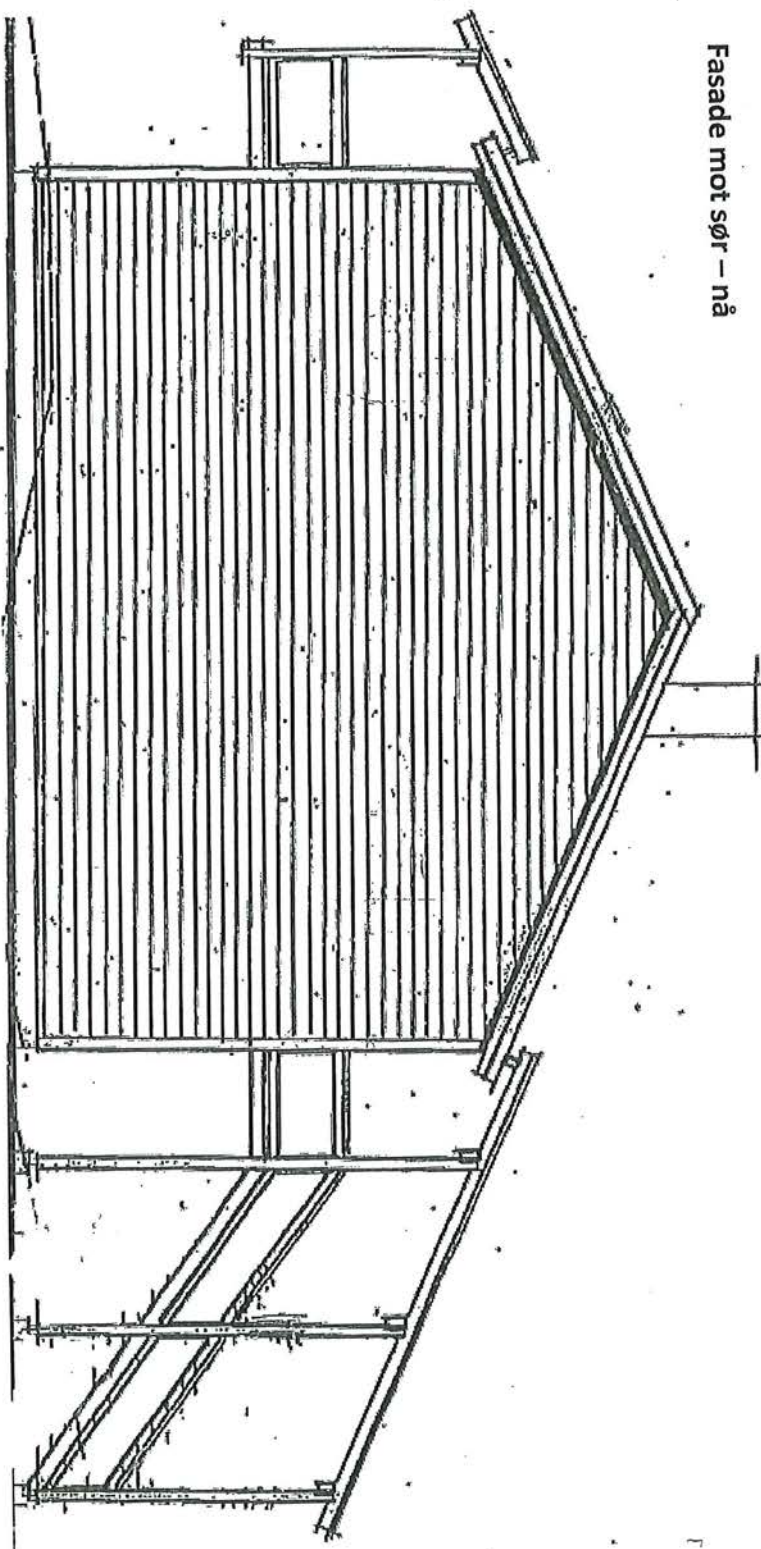
Navn	Adr	Dato (signert)
.....Petter Ehrsted.....	...55a....	9/3-23.....
.....Anne Marthe Boldingh.....	54a....	13/3-23.....
.....Lynn Rosentraer, Lars Hansen.....	54b....	10/3-23.....
.....Haldis Kensland.....	56a....	13/3-23.....
.....Vigdis Wie Thorsteinsson.....	56b....	13/3-23.....
.....Christine N Myhre, Kristian L Stromskag	...68.....	13/3-23.....
.....Bogen/ Andersen.....	69.....	20/3-23.....
.....Bjerk /Aarstad.....	70.....	18/3-23.....
.....		

Jeg/vi bekrefter at det ovenfor angitte naboer/andelseiere i borettslaget er forelagt mine/våre planer/ønsker om utbygging/endring - og har fått fremlagt for seg det samme materialet som fremlegges for styret og evt. generalforsamling.

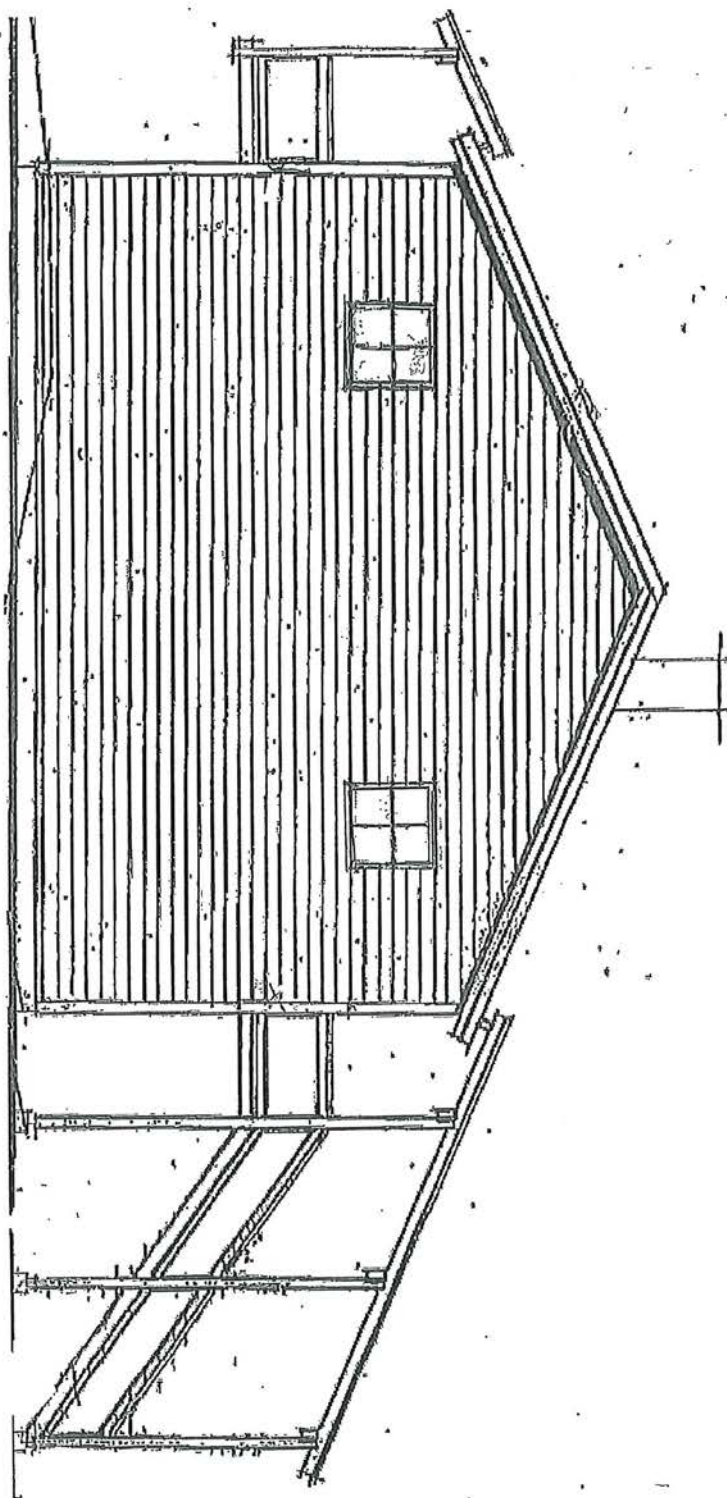
Akebakkeskogen, ²³...../³..... 20²³


Akebakkeskogen nr....55 b.....

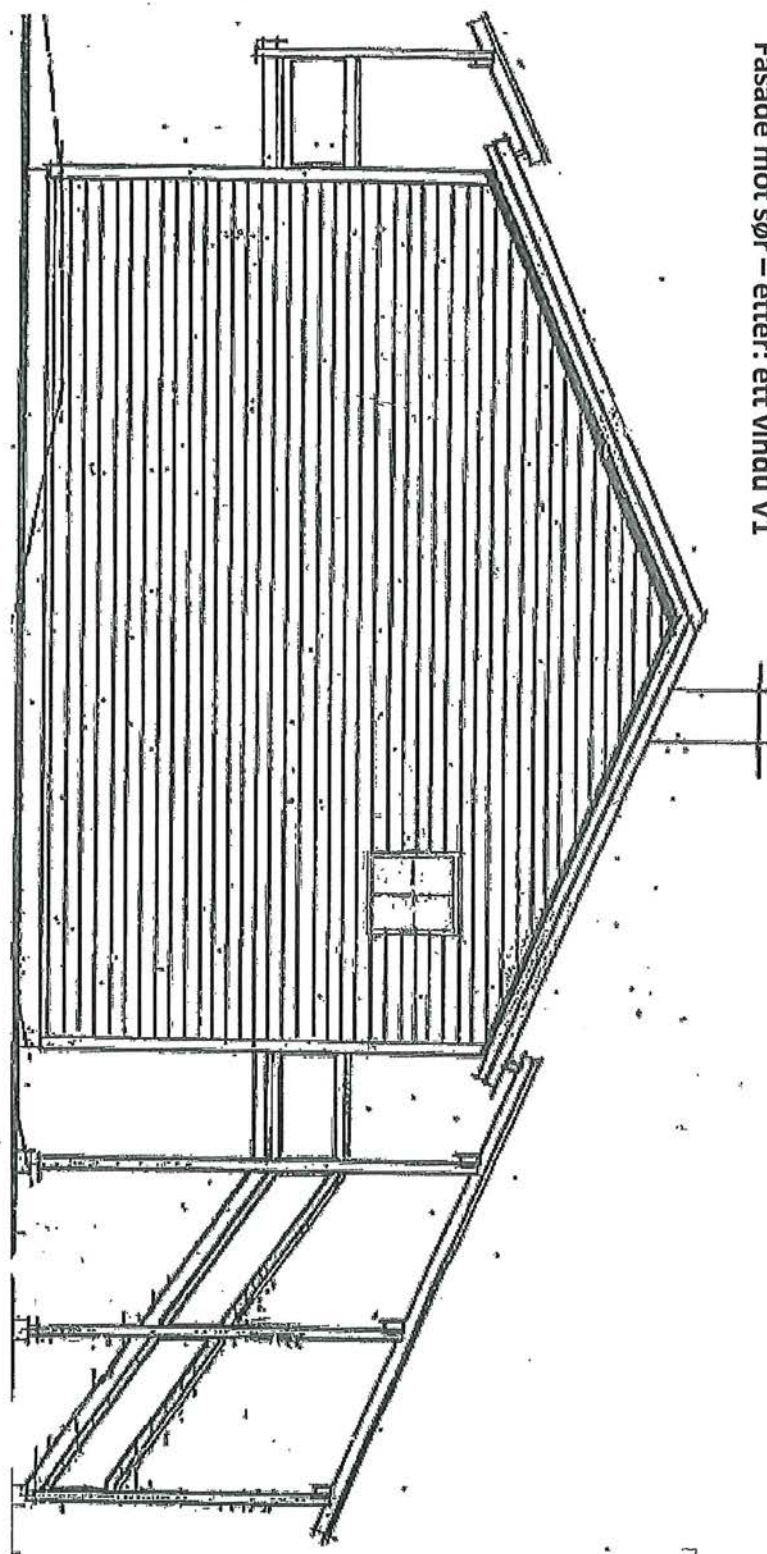
Fasade mot sør – nå



Fasade mot sør – etter: to vinduer V1



Fasade mot sør – etter: ett vindu V1



TIL: AKEBAKKESKOGEN BORETTSLAG v/ STYRET

NABOVARSEL ANG. PÅBYGG / BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER I LEILIGHET

Gjelder byggesak i Akebakkeskogen nr. 55b

Følgende tegninger er vist undertegnede:

Navn på tegninger / vedlegg:	Datert:
.....Fasade mot sør - nå.....	8/3-23.....
.....Fasade mot sør – etter: to vinduer V1.....	8/3-23.....
.....Fasade mot sør – etter: ett vindu V1	8/3-23.....

Jeg/vi har følgende anmerkninger til dette forslag som ble forevist

.....
.....
.....
.....

Eventuelle merknader må være meldt til styret eller tiltakshaver **innen 14 dager fra varselets dato**. Tiltakshaver får anledning til å ta stilling til eventuelle merknader eller innsigelser etter at fristen har gått ut, og sammen med søknad redegjør for eventuelle endringer.

Jeg/vi bekrefter å ha sett angitte tegninger ang. påbygg/bygningsmessige endringer i leilighet.

Akebakkeskogen,/..... 20...²³

Akebakkeskogen nr.....^{55a}

TIL: AKEBAKKESKOGEN BORETTSLAG v/ STYRET

NABOVARSEL ANG. PÅBYGG / BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER I LEILIGHET

Gjelder byggesak i Akebakkeskogen nr. 55b

Følgende tegninger er vist undertegnede:

Navn på tegninger / vedlegg:	Datert:
.....Fasade mot sør - nå.....	8/3-23.....
.....Fasade mot sør – etter: to vinduer V1.....	8/3-23.....
.....Fasade mot sør – etter: ett vindu V1	8/3-23.....

Jeg/vi har følgende anmerkninger til dette forslag som ble forevist

.....Ingen.....
.....
.....
.....

Eventuelle merknader må være meldt til styret eller tiltakshaver **innen 14 dager fra varselets dato**. Tiltakshaver får anledning til å ta stilling til eventuelle merknader eller innsigelser etter at fristen har gått ut, og sammen med søknad redegjør for eventuelle endringer.

Jeg/vi bekrefter å ha sett angitte tegninger ang. påbygg/bygningsmessige endringer i leilighet.

Akebakkeskogen, 13./3. 20.23

.....
Akebakkeskogen nr. 54A

TIL: AKEBAKKESKOGEN BORETTSLAG v/ STYRET

NABOVARSEL ANG. PÅBYGG / BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER I LEILIGHET

Gjelder byggesak i Akebakkeskogen nr. 55b
Følgende tegninger er vist undertegnede:

Navn på tegninger / vedlegg:	Datert:
.....Fasade mot sør - nå.....	8/3-23.....
.....Fasade mot sør – etter: to vinduer V1.....	8/3-23.....
.....Fasade mot sør – etter: ett vindu V1	8/3-23.....

Jeg/vi har følgende anmerkninger til dette forslag som ble forevist

.....
.....
.....
.....

Eventuelle merknader må være meldt til styret eller tiltakshaver *innen 14 dager fra varselets dato*. Tiltakshaver får anledning til å ta stilling til eventuelle merknader eller innsigelser etter at fristen har gått ut, og sammen med søknad redegjør for eventuelle endringer.

Jeg/vi bekrefter å ha sett angitte tegninger ang. påbygg/bygningsmessige endringer i leilighet.

Akebakkeskogen,13/03..... 2023

Haldis Kvensland

Akebakkeskogen nr. 56A

TIL: AKEBAKKESKOGEN BORETTSLAG v/ STYRET

NABOVARSEL ANG. PÅBYGG / BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER I LEILIGHET

Gjelder byggesak i Akebakkeskogen nr. 55b
Følgende tegninger er vist undertegnede:

Navn på tegninger / vedlegg:	Datert:
☒ ...Fasade mot sør - nå.....	8/3-23.....
☒ ...Fasade mot sør – etter: to vinduer V1.....	8/3-23.....
☒ ...Fasade mot sør – etter: ett vindu V1	8/3-23.....

Jeg/vi har følgende anmerkninger til dette forslag som ble forevist

Ingen innsigelse
.....
.....
.....
.....

Eventuelle merknader må være meldt til styret eller tiltakshaver **innen 14 dager fra varselets dato**. Tiltakshaver får anledning til å ta stilling til eventuelle merknader eller innsigelser etter at fristen har gått ut, og sammen med søknad redegjør for eventuelle endringer.

Jeg/vi bekrefter å ha sett angitte tegninger ang. påbygg/bygningsmessige endringer i leilighet.

Akebakkeskogen, *13.3*..... 20*23*

Hughes Win Torkin
Akebakkeskogen nr.*56B*

TIL: AKEBAKKESKOGEN BORETTSLAG v/ STYRET**NABOVARSEL ANG. PÅBYGG / BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER I LEILIGHET****Gjelder byggesak i Akebakkeskogen nr. 55b****Følgende tegninger er vist undertegnede:**

Navn på tegninger / vedlegg:

Datert:

.....Fasade mot sør - nå..... 8/3-23.....

.....Fasade mot sør – etter: to vinduer V1..... 8/3-23.....

.....Fasade mot sør – etter: ett vindu V1 8/3-23.....

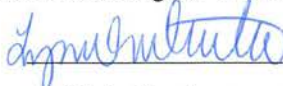
Jeg/vi har følgende anmerkninger til dette forslag som ble forevist

.....
.....
.....
.....

Eventuelle merknader må være meldt til styret eller tiltakshaver *innen 14 dager fra varselets dato*. Tiltakshaver får anledning til å ta stilling til eventuelle merknader eller innsigelser etter at fristen har gått ut, og sammen med søknad redegjør for eventuelle endringer.

Jeg/vi bekrefter å ha sett angitte tegninger ang. påbygg/bygningsmessige endringer i leilighet.

Akebakkeskogen, 10/3 2023



Akebakkeskogen nr. 54.B

TIL: AKEBAKKESKOGEN BORETTSLAG v/ STYRET

NABOVARSEL ANG. PÅBYGG / BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER I LEILIGHET

Gjelder byggesak i Akebakkeskogen nr. 55b

Følgende tegninger er vist undertegnede:

Navn på tegninger / vedlegg:	Datert:
.....Fasade mot sør - nå.....	8/3-23.....
.....Fasade mot sør – etter: to vinduer V1.....	8/3-23.....
.....Fasade mot sør – etter: ett vindu V1	8/3-23.....

Jeg/vi har følgende anmerkninger til dette forslag som ble forevist

Ingen innsigelser

.....

.....

.....

.....

Eventuelle merknader må være meldt til styret eller tiltakshaver **innen 14 dager fra varselets dato**. Tiltakshaver får anledning til å ta stilling til eventuelle merknader eller innsigelser etter at fristen har gått ut, og sammen med søknad redegjør for eventuelle endringer.

Jeg/vi bekrefter å ha sett angitte tegninger ang. påbygg/bygningsmessige endringer i leilighet.

Akebakkeskogen, *13.3* 20*23*
Christine Myhre
Akebakkeskogen nr. *68*..

TIL: AKEBAKKESKOGEN BORETTSLAG v/ STYRET

NABOVARSEL ANG. PÅBYGG / BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER I LEILIGHET

Gjelder byggesak i Akebakkeskogen nr. 55b

Følgende tegninger er vist undertegnede:

Navn på tegninger / vedlegg:	Datert:
.....Fasade mot sør - nå.....	8/3-23.....
.....Fasade mot sør – etter: to vinduer V1.....	8/3-23.....
.....Fasade mot sør – etter: ett vindu V1	8/3-23.....

Jeg/vi har følgende anmerkninger til dette forslag som ble forevist

Ingen anmerkninger
.....
.....
.....
.....

Eventuelle merknader må være meldt til styret eller tiltakshaver **innen 14 dager fra varselets dato**. Tiltakshaver får anledning til å ta stilling til eventuelle merknader eller innsigelser etter at fristen har gått ut, og sammen med søknad redegjør for eventuelle endringer.

Jeg/vi bekrefter å ha sett angitte tegninger ang. påbygg/bygningsmessige endringer i leilighet.

Akebakkeskogen, *20*...../*03*..... 20.*23*

[Signature]

Akebakkeskogen nr. *69*.....

TIL: AKEBAKKESKOGEN BORETTSLAG v/ STYRET**NABOVARSEL ANG. PÅBYGG / BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER I LEILIGHET****Gjelder byggesak i Akebakkeskogen nr. 55b****Følgende tegninger er vist undertegnede:**

Navn på tegninger / vedlegg:	Datert:
.....Fasade mot sør - nå.....	8/3-23.....
.....Fasade mot sør – etter: to vinduer V1.....	8/3-23.....
.....Fasade mot sør – etter: ett vindu V1	8/3-23.....

Jeg/vi har følgende anmerkninger til dette forslag som ble forevist

Ingen anmerkninger til søknad
om å sette inn vinduer.

Eventuelle merknader må være meldt til styret eller tiltakshaver **innen 14 dager fra varselets dato**. Tiltakshaver får anledning til å ta stilling til eventuelle merknader eller innsigelser etter at fristen har gått ut, og sammen med søknad redegjør for eventuelle endringer.

Jeg/vi bekrefter å ha sett angitte tegninger ang. påbygg/bygningsmessige endringer i leilighet.

Akebakkeskogen, 18.03.2023

Flamee Bjørk

Akebakkeskogen nr. 70

Sak til generalforsamling i Akebakkeskogen borettslag

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

Vi bor i Akebakkeskogen 64A, på grønt felt. Vi ønsker å legge frem sak til generalforsamlingen, der vi ønsker tillatelse til å gjøre endringer på fasaden i vår første etasje ved å endre eksisterende vindu samt sette inn nytt vindu. Vi søker altså om tillatelse til to tiltak på samme vegg.

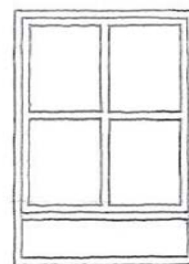
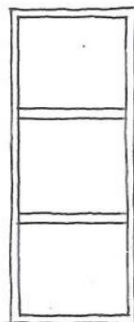
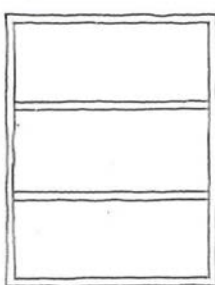
Vi søker om følgende endringstiltak:

Tiltak 1: Endringstiltak på fasade ved å sette inn nytt vindu for å få inn mer lys i stue.

Tiltak 2: Endringstiltak på fasade ved å endre eksisterende vindu (fjerne nederste del av vinduet) for å tillate utforming av alternativ kjøkkenløsning.



(Bilde av eksisterende vegg der vi ønsker å søke om to endringstiltak)



(Skisse av eksisterende løsning)

Vi er kjent med at borettslaget har såkalte «godkjente» standardvinduer, se vedlegg 1. I forslagene våre til tiltak vil kun være tale om å bruke de angitte standardvinduene.

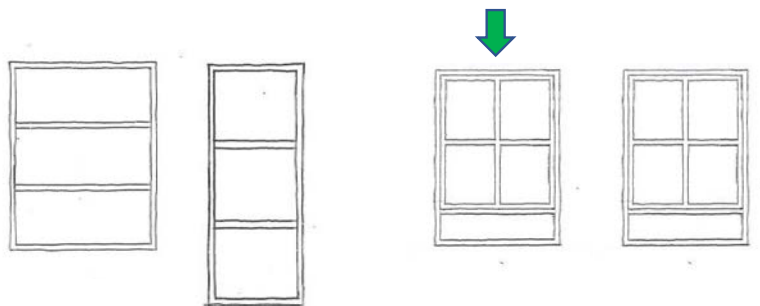
BESKRIVELSE AV TILTAKENE

TILTAK 1: Endringstiltak på fasade ved å sette inn nytt vindu for å få inn mer lys i stue.

Beskrivelse av tiltaket

Vi ønsker å sette inn et ekstra vindu mellom dagens verandadør og kjøkkenvinduet. I dag er det kun vegg uten vindu mellom disse.

Tegning til hvordan vi ser for oss ny løsning følger vedlagt under.



Denne løsningen finnes i dag i flere andeler i Akebakkeskogen som vist på bildene under.



Begrunnelse for tiltaket

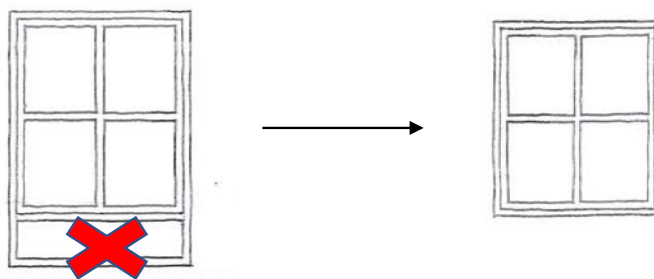
Begrunnelsen for hvorfor vi ønsker å gjennomføre endringstiltak med å sette inn et nytt vindu på fasaden av vår enhet er at det vil gi mer lys inn i boligen og vil gi mer utsikt ut fra stuen.

TILTAK 2: Endringstiltak på fasade ved å endre form på eksisterende vindu for å tillate utforming av alternativ kjøkkenløsning.

Beskrivelse av tiltaket

Forslag 2 innebærer at vi fjerner den nederste delen av dagens kjøkkenvindu. Det kan være at det ikke er mulig å kun fjerne nederste delen av vinduet, slik at hele vinduet må skiftes ut. Uavhengig av om nederste del kan fjernes eller om hele vinduet må byttes, vil vinduet etter endringen tilsvare et av de angitte standardvinduene i vedlegg 1.

Bildene under viser eksisterende (til venstre) og nytt vindu (til høyre).

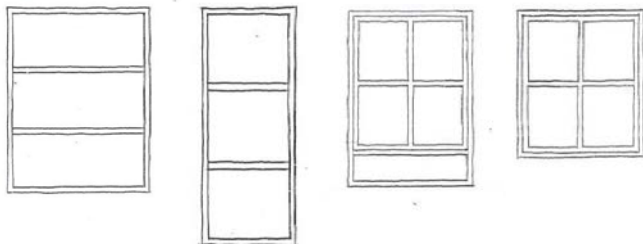


Begrunnelse for tiltaket

Vi ønsker å utforme en ny kjøkkenløsning, der skap og benkeplate vil gå i en u-form. Dagens kjøkkenvindu har en ekstra bit nederst som gjør at det vil være upraktisk å plassere kjøkkeninnredning med benkeplate foran vinduet. Ved å endre vinduet til et vindu uten denne ekstra nederste delen, vil vi kunne trekke benkeplaten under vinduet slik at vi får mer benkeplass.

FELLES FOR BEGGE TILTAKENE:**Uttrykk/utforming dersom begge tiltakene godkjennes:**

Dersom begge forslagene får gjennomslag vil helheten få et uttrykk som dette:



Vi vil være åpne for å sette inn vindu av annen størrelse dersom det er nødvendig for å få godkjent endringstiltakene slik at vi oppnår målene våre med å få mer lys inn i stua samt å skape en mer gunstig kjøkkenløsning.

Følger for naboene våre m.m.:

Vår andel ligger såpass høyt oppe uten innsyn og langt unna blått felt, at ingen andre andeler vil bli berørte av tiltakene. Det vil heller ikke være mulig å se de angitte tiltakene fra gangstien nedenfor boligen vår. Vi kan derfor ikke se at tiltakene vil være synlige for andre eller at det er andre grunner som skulle tilsi at tiltakene ikke kan godkjennes.

Nabovarsler:

Ingen enheter har direkte innsyn til området som vil påvirkes av endringen. Under er et panoramabilde tatt fra punktet der vi ønsker å sette inn nytt vindu.



(Panoramabilde tatt fra stedet der vi ønsker å sette inn nytt vindu).

Vi har for ordens skyld sendt nabovarsel til de nærmeste naboene og naboene med indirekte innblikk. Vi har ikke mottatt noen innsigelser fra de som har mottatt nabovarslene.

VEDLEGG:

- Vedlegg 1: Standardvinduer i Akebakkeskogen borettslag

15.03.2023

Det er bare å ta kontakt hvis styret har spørsmål.

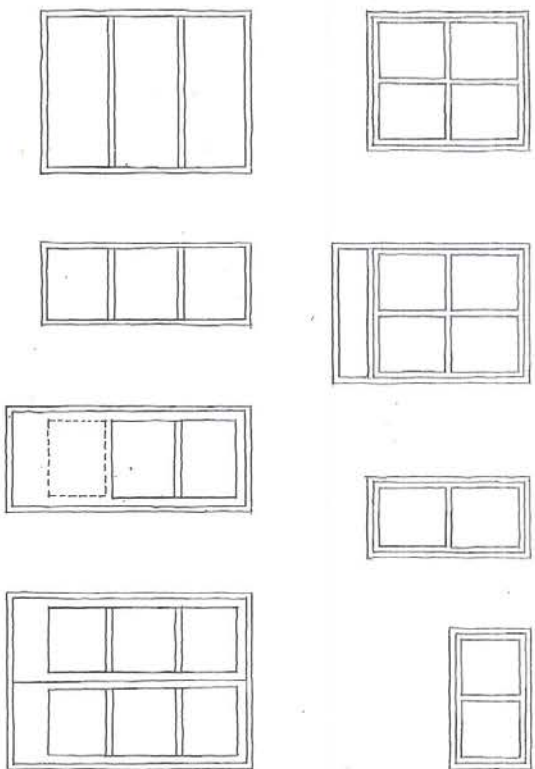
Mvh

Nora Mageli og Tomas S. Halvorsen i Akebakkeskogen 64A

VINDUER

Problemløsning:

Det er avgjørende for helheten at vinduer som byttes eller nye som settes inn, har samme dimensjoner og utførelse som de opprinnelige vinduene. Dette er i stor grad blitt fulgt opp hittil. De mest aktuelle vindustypene er vist. Karmapper kan utformes på ulike vis, dersom de «godkjente» typene blir benyttet.



Disse vindustyper kan benyttes og kombineres



Eksempel på nytt vindu i bod

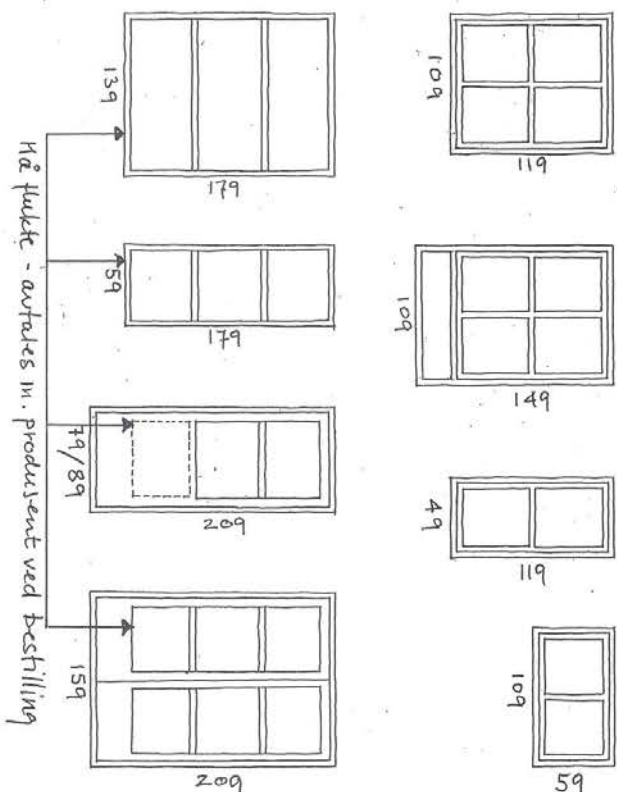
INDUSTRI	V1	V2	V3	V4	V5	V6	VD1	VD2	VD3
UTFØRELSE	M/L 108x119 cm ÅPNINGSVINDU BARNESIKRING 2-LAGS ENERGILASS, TREVINDU MED SPROSSER	M/L 108x149 cm SOM V1 NEVRE FELT FAST	M/L 49x119 cm SOM V1	M/L 108x69 cm SOM V1	M/L 59x79 cm FAST FELT 2-LAGS ENERGILASS, TREVINDU MED SPROSSER	M/L 139x179 cm SOM V5	M/L 79x209 cm TERRASSEDØR BALKONDØR 2-LAGS ENERGILASS, TREDØR MED SPROSSER LEVERES KOMPLETT MED LÅSER OG BESLAG	M/L 89x209 cm SOM VD1	M/L 159x209 cm TERRASSEDØR TERRASSEDØR BALKONDØR 2-LAGS ENERGILASS, TREDØR MED SPROSSER LEVERES KOMPLETT MED LÅSER OG BESLAG
KVALITET	KFR. NS3420 SS	SOM V1	SOM V1	SOM V1	SOM V1	SOM V1	SOM V1	SOM V1	SOM V1
VENTILASJON	SPÅLTVENTIL	SOM V1	SOM V1	SOM V1	SOM V1	SOM V1	SOM V1	SOM V1	SOM V1
BEHANDLING	HVITMALT TRE	SOM V1	SOM V1	SOM V1	SOM V1	SOM V1	SOM V1	SOM V1	SOM V1

BRUKSOM NR. 10007		DATO 2019	
PRODUKT		PROJEKT NR.	
AKERAKKESKOGEN BRL		TILBUD NR.	
SKJEMA		ARBEIDSTIDEN	
VINDUER OG VINDUSDØRER		ARBEIDSTIDEN	
DATO 24.03.04	SEK. TVEI	M/L 1:75	BEHANDLING NR.

VINDUER

Problemstilling:

Det er avgjørende for helheten at vinduer som byttes eller nye som settes inn, har samme dimensjoner og utførelse som de opprinnelige vinduene. Dette er i stor grad blitt fulgt opp hitil. De mest aktuelle vindustypene er vist. Karnapper kan utformes på ulike vis, dersom de «godkjente» typene blir benyttet.



Disse vindustyper kan benyttes og kombineres

RUSVIEN 12, 0374 OSLO
 Tlf. 22 49 13 00
 Faks 22 49 14 20
NBA
 ARKITEKTER AS
 21.03.04
 TKT







Innmelding av sak til borettslagets generalforsamling 5. juni 2023:

Sakens bakgrunn:

Samfunnet endrer seg stadig og en av endringene de siste årene har vært en kraftig økning i handel over internett og mer bruk av varelevering på døren. Dette har mange fordeler for den enkelte, men det skaper også noen nye eller i det minste økte utfordringer i forhold til bilkjøring på borettslagets indre gangveier. Jeg og en nabo opplevde for kort tid siden at en budbilsjåfør kjørte i høy hastighet på gangveien i rød rekke, kanskje i opp mot 25-30 kilometer i timen der han kom kjørende i svingen med hagehekker på begge sider, som er uforsvarlig fort på en uoversiktlig og forholdsvis smal gangvei i et borettslag fullt av små barn. Dette er trolig ikke et enkeltstående tilfelle, selv om det store flertallet av sjåfører kjører forsvarlig.

Forslag til vedtak:

Styret skal i løpet av året utrede mulighetene for og kostnadene ved å sikre borettslagets gangveier bedre mot ulykker. Eksempler på dette kan være tydelig skilting av typen «Kjør forsiktig. Barn leker», fartsskilt med maksimal fartsgrense på 10 eller 15 km/t, fartsdumper og/eller å skifte ut de eksisterende bommene som åpnes manuelt med nye bommer som åpnes med elektronisk nøkkel.

Bommer kan føre til at personer med nedsatt bevegelsesevne får redusert sin frihet, så de bør som i dag kun stenge nok av gangveien til at kjøretøyer blir forhindret fra å kjøre inn på gangveiene når de er lukket, og ikke rullestoler, barnevogner osv. Bommer kan også forårsake at personer med nedsatt bevegelsesevne ikke kan bli kjørt til døren på boligen sin i tilfeller hvor sjåfør og passasjer mangler nøkler eller at enten den elektroniske nøkkelen eller selve bommen ikke virker som den skal, for eksempel ved svært kaldt vær eller stort snøfall. Styret bør derfor undersøke hvordan andre borettslag i kommunen har løst denne utfordringen.

Bommer som ikke lenger kan åpnes av hvem som helst vil også medføre at beboerne selv vil måtte åpne disse for sjåfører som skal hente eller levere tyngre varer eller gods, som levering av nye møbler eller hvitevarer, og for innleide flyttebiler. Dette anses som en liten ulempe sett i forhold til å sikre de indre gangveiene mot uvettig kjøring og potensielle trafikkulykker. Bud som leverer lettere varer, som Oda, kan parkere på utsiden av bommene og bære varene til dørene slik de i blant også gjør i dag.

Enklere tiltak som skilting og en maksimal fartsgrense på borettslagets private gangveier skal iverksettes i løpet av 2023, mens større og trolig mer kostbare tiltak som eventuelle fartsdumper og bommer med elektroniske nøkler skal utredes, men ikke nødvendigvis utføres, i inneværende kalenderår.

Innsender:

Aslak Molvær

Akebakkeskogen 11A

Til generalforsamlingen i Akebakkeskogen brl

Valgkomitéens innstilling

<u>VERY</u>	<u>NAVN</u>	<u>STATUS</u>
Styreleder:	Gina Kristiansen	(gjenvalg)
Styremedlemmer:	Anders Lundstadsveen (rødt felt)	(ny)
	Stein Tenden (hvitt felt)	(ikke på valg)
	Helga Aasdalen (grønt felt)	(gjenvalg)
	Håkon Haugsbø (blått felt)	(ikke på valg)
Varamedlemmer	Linn Furuvald Næss (rødt felt)	(gjenvalg)
	Jens Vedal (hvitt felt)	(ny)
	Lynn Rosentater (grønt felt)	(gjenvalg)
	Tone Salvesen Chadien (blått felt)	(ny)
Miljøutvalg:	Morten Prytz Frivoll (rødt felt)	(ikke på valg)
	Øystein Høgsand (hvitt felt)	(ikke på valg)
	Therese Enbom (grønt felt)	(ny)
	Tone Wengård Almo (blått felt)	(gjenvalg)
Miljøutvalg varamedlemmer:	Jørgen Almankaas (rødt felt)	(ny)
	Hilde Johansen (hvitt felt)	(ny)
	Sindre K. Grødem (grønt felt)	(ny)
	Vigdis Thiengen (blått felt)	(ny)
Valgkomite:	Olaug Fenne (rødt felt)	(gjenvalg)
	Sidsel Vatne (hvitt felt)	(ny)
	Simen Markussen (grønt felt)	(ny)
	Heidi Hadberg Olsen (blått felt)	(gjenvalg)

Akebakkeskogen brl. v/valgkomiteen, 24.4.2023

Olaug Fenne, Akebakkeskogen 21 (Rødt felt)
Agathe Backer-Grøndahl, Akebakkeskogen 44 (Hvitt felt))
Øyvind B. Haddeland, Akebakkeskogen 73B (Grønt felt)
Heidi Olsen, Akebakkeskogen 74 (Blått felt)

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 2023. 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 kontraktperioden 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 anvis og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvis 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 290.000,- 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.



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Akebakkeskogen 86A
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