

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 12 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 18 963,-
Omkostn.: Kr 9 605,-
Total ink omk.: Kr 12 528 568,-
Felleskostn.: Kr 5 856,-
Selger: Maria Fitje Hoffmann

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 109/115 kvm
Tomtstr.: 3204 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 1231
Andelsnr.: 21
Oppdragsnr.: 1007250164

Pent nyoppusset rekkehus v/ marka - Utsikt - Flotte uteplasser - P-plass

Ønsker du å bo i et innholdsrikt og nyoppusset hjem, beliggende i et særdeles barnevennlig og hyggelig nabolag med nærhet til både byliv og marka? Velkommen til Akebakkeskogen 12A!

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
- God standard m/ kvalitetskjøkken Kanel fra Huseby fra 2025 og bad fra 2020
- Åpne gode oppholdsrom
- Moderne peisovn
- Varme i gulvet i stue/kjøkken
- Alle gulv nye 2025
- "Ski-in ski-out"
- Boder på til sammen 12 kvm.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Nabolagsprofil	71
Andre vedlegg	74
Budskjema	158

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 115 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 54 m² Wc, Stue/kjøkken, Bod

1. etasje

BRA-i: 55 m² Bad, Entré/gang, Tre soverom

BRA-e: 6 m² Ekstern bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3204 m²

Tomtebeskrivelse

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

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

tuftepark m.m

Beliggenhet

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.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Grefsenkollveien med linje 25 ca 400 m og Akebakken med linje 56 ca 200 m 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

DANIEL AAS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekkt med takstein. Se for øvrig tilstandsrapport for komplett beskrivelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall måneder 6

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: For Besta Vollen BYGG: Se tidligere eiers egenerklæring, datert 27.04.2025. For arbeider utført under selgers oppussing er det kun brukt faglært arbeidskraft til montering av utekran med varmt vann og montering av kjøkken armatur.

Arbeid utført av: Rørleggerhuset og Robko

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Svar: Ja

Beskrivelse: Se tidligere eiers egenerklæring, datert 27.04.2025.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se tidligere eiers egenerklæring, datert 27.04.2025.

Arbeid utført av: Robko 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 Div: Varmefolie gulv, trukket nye kurser, montert lamper, benkebelysning, koblet lampepunkter til appen Plejd, lagt opp til påkopling av Quooker, etc

Arbeid utført av: Boligelektrikeren, Vest Elektro

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ifb med oppussing av Boligelektrikeren og Vest Elektro. Se også tidligere eiers egenerklæring, datert 27.04.2025.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Se tidligere eiers egenerklæring, datert 27.04.2025.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Se tidligere eiers egenerklæring, datert 27.04.2025.

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Påvist og sanert (på borettslagets regning) både skjeggkre og sølvkre i andre leiligheter i borettslaget.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Som nevnt over, ikke påvist i aktuelle leilighet.

Innhold

Dette er et lekkert og nyoppusset rekkehus over 2 etasjer med rett til parkeringsplass, markterrasse og hage, pluss utebod. Boligen ligger meget godt til mtp nærhet til marka men også bylivet. Akebakkeskogen er særdeles barnevennlig med internveier uten trafikk og sine mange lekeplasser, ballplass som blir skøytebane vinterstid og ikke minst umiddelbar nærhet til marka.

Akebakkeskogen må sies å være et meget barnevennlig område med et sjeldent godt miljø.

1. etasje inneholder 3 soverom, bad, gang og trapp ned til underetasjen. Alle soverommene er av god størrelse, hvorav hovedsoverom har store åpne garderobeskap. Baderommet er oppusset i 2020 og har plass til både vaskemaskin og

tørketrommel.

Underetasjen inneholder bod, wc og stue i åpen løsning til det lekre kvalitetskjøkkenet fra Huseby hvor man har integrerte hvitevarer fra Gaggenau. Det lekre og påkostede kjøkkenet har rikelig skap- og benkplass. På siden av halvøyen er det spiseplass.

Kjøkkenet er for øvrig montert i 2025.

Ny moderne peisovn er montert i 2025. Alle overflater og gulv er pusset opp i 2025.

Videre er det direkte utgang til markterrasse med markise samt en liten hage. På terrassen har man sol fra ca lunsj til sen kveld, hvor man samtidig kan nyte utsikten.

Uteplassen ved inngangspartiet er fylt med sol morgen og formiddag.

Til boligen er det også godt med oppbevaringsplass i innvendig bod samt utvendig sportsbod som til sammen er på 12 kvm.

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

Standard

Trapper:

Repostrapp i malt trekonstruksjon.

Dører:

Innvendige profilerte dører i tre. Entrédør med glassfelt, produsert i 2010, montert i entréen. Døren har elektrisk dørlås. Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 1983.

Vinduer:

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1983.

Gulv:

Fliser er lagt i første del av entré/gang. Innvendige gulv er belagt med Onsøy fra Saga Hardwood, oppgradert 2025 og flislagte overflater. Underetasje: Flislagte overflater i wc. Fliser i wc. Sparklet og malte plater for øvrig.

Vegger:

Sparklet/pussede og malte overflater

Himling:

Sparklet og malte overflater.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,37 meter. I badet er høyden målt til ca. 2,20 meter.

Pipe:

Pusset og malt elementpipe med ny feieluke i stue.

Ildsteder:

Underetasje: Peisovn med glassdør og klebersten på ildfast plate i stue. Fungerer som beredskapsovn med kokeplate.

Ledningsnett for sanitær:

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i vegg i bod i underetasjen. Synlig drenerør fra fordelerskapet ut lukket avløpsrør til avløpt i kjøkken. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekran er lokalisert i kjøkkenet. Automatisk vannstopper i kjøkkenet. Fuktssensor montert i bod tilknyttet varmtvannsbereder. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Varmtvann:

Varmtvannsbereder på 281 liter, produsert i 2020. Berederen er montert i bod i underetasjen.

Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Ventilasjon:

Mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad, av og bod. Villavent vifte montert på loftet, skiftet januar 2026. Styring av avtrekk fra styringspanel i kjøkkenet og via ventilator i kjøkkenet. Spalteventiler i vinduer.

Kjøkken:

Innredning av modellen Kanel fra Huseby montert i 2025 med integrerte hvitevarer fra Gaggenau. Ventilasjonshette fra Røroshetta. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Benkeplate i silestone med underlimt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl- og venskap er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Terrasse:

Underetasje:

Vestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 33 m².

Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i malt trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 89 cm.

1.etasje:

Terrasseplattning i trekonstruksjon tilknyttet inngangspartiet ca. 15 m². Terrassebord på bjelkelag.

Bad:

Badet er ifølge eier pusset opp i 2020. Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte. Dusj i badekar med innfellbare dør i herdet glass. Dobbel servant. Opplegg for vaskemaskin. Veggfestet klosett med innebygget sisterner. Benkeskap med glatte fronter. Overskap med speilfronter og belysning, med integrerte bluetooth-høytalere. Håndkleholder på vegg med varme. Høyskap med glatte fronter

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap i entréen med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i bad, wc, og i første del av entré/gang. Varmefolie er lagt i stue/kjøkken. Det er gjort klart til trekking av elektriske ledninger i lettvegg satt opp mellom trapp og stue.

Utvendig solskjerming:

Elektrisk styrt markise er montert på vegg tilknyttet terrassen i underetasjen.

Utvendige elektrisk styrte screens er montert på vinduer i to soverom.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / Underetasje)
- Ventilasjon (Wc / Underetasje)
- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Fast inventar (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Rom under terreng
- Overflater på innvendige gulv

For full oversikt, se 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

Hvitevarer på kjøkken medfølger i salget.

Moderniseringer og påkostninger

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

2025:

- Nytt kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Ny varmemefolie i underetasje i stue og kjøkken.
- Nytt innvendig gulv i stue, kjøkken, tre soverom og deler av gang.

- Malt alle vegger og himling.
- Installert peisovn i stue.
- Oppgradert utekran med varmt og kaldtvann.
- Satt opp en lettvegg mellom trapp og stue i underetasje.
- Trykket nye kurser til kjøkken.
- Ny feieluke.
- Montert nye taklamper i alle 3 soverom, spisestue og i trappegang. Samt ny benkebelysning underskap. Alt styres med appen Plejd, også utebelysningen. Kjøper kan for egen regning koble til gulvvarme og spotter til samme system.
- Garderobe i yttergang.

Oppgradering utført under tidligere eier i 2020/2021:

- Pusset opp bad.
- Montering av nytt vann- og avløpsrør og skifte av varmtvannsbereder.
- Pusset opp wc-rom
- Montering av nye innvendige dører.
- Utvendige elektrisk styrt markiser og screens.
- Legging av laminat i stue/kjøkken og i boden i underetasje.
- Bygget terrasse og platting.
- Elektrikerarbeid: Oppgradering av sikringsskap. Omtrekking av skjult anlegg med montering av nye brytere, stikk og belysning. Varmekabel i badet, entréen og i wc. Legging av varmemefolie i stue/kjøkken og bod i underetasjen.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkl. i felleskostnader.

Parkering

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

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

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP586991

Diverse

Ihht. styreleder skal tak, takbeslag mm. skiftes. Det er ikke vedtatt med styret vil på generalforsamling 02.06.2025 fremlegge innstilling. Arbeidene vil trolig, dersom vedtak fakes, 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.

Selger har bestilt ny innmat til ventilator på kjøkken. Dersom denne ikke er byttet innen visning, vil den bli byttet for selgers regning innen overtakelse.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Moderne peisovn med klebersten i stue. Boligen ellers har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad, wc og yttergang. Varmefolier i stue/kjøkken.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 12 500 000

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 2 734 114

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 10 334 449

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kapitalkostnad renter 83

Kapitalkostnad avdrag 31

Felleskostnader 5 742

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 856

Andel Fellesgjeld

Kr 18 963

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927037682, Handelsbanken Eiendomskreditt
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.01.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 299
Saldo per 07.01.2026: 2 328 846
Andel av saldo: 18 963
Første termin/første avdrag: 30.05.2025 (siste termin 30.11.2050)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Andel fellesformue

Kr 19 304

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Akebakkeskogen Borettslag

Organisasjonsnummer

956235251

Andelsnummer

21

Om borettslaget

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

Revisjon:

Revisor er KPMG.

Hjemmeside:

www.akebakkeskogen.no

TV og internett:

Telenor Norge, se www.telenor.no.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927037682, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.04.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 308
Saldo per 27.04.2025: 2 356 989
Andel av saldo: 19 193

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2024 var kr 488 289,-
Budsjett for 2025 er kr 146 106,-
Arbeidskapital pr 31.12.23 var kr 2 053 050,-

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 75, bruksnummer 1231 i Oslo kommune. Andelsnr. 21 i
Akebakkeskogen Borettslag med orgnr. 956235251

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ikke tinglyst heftelser på andelen.

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

301/75/1231:

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

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

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

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

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

14.09.1995 - Dokumentnr: 50398 - Målebrev

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen fra byggeår.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker:

Grefsenkollveien 8 - riving og oppføring av tomannsbolig

Saksnummer: 202517438

Siste bevegelse: Siste dok. 03.12.2025

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

12 500 000 (Prisantydning)

18 963 (Andel av fellesgjeld)

12 518 963 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 255 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 605 (Omkostninger totalt)
21 505 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
24 305 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

12 528 568 (Totalpris. inkl. omkostninger)
12 540 468 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
12 543 268 (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 9 605

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 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistås av

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

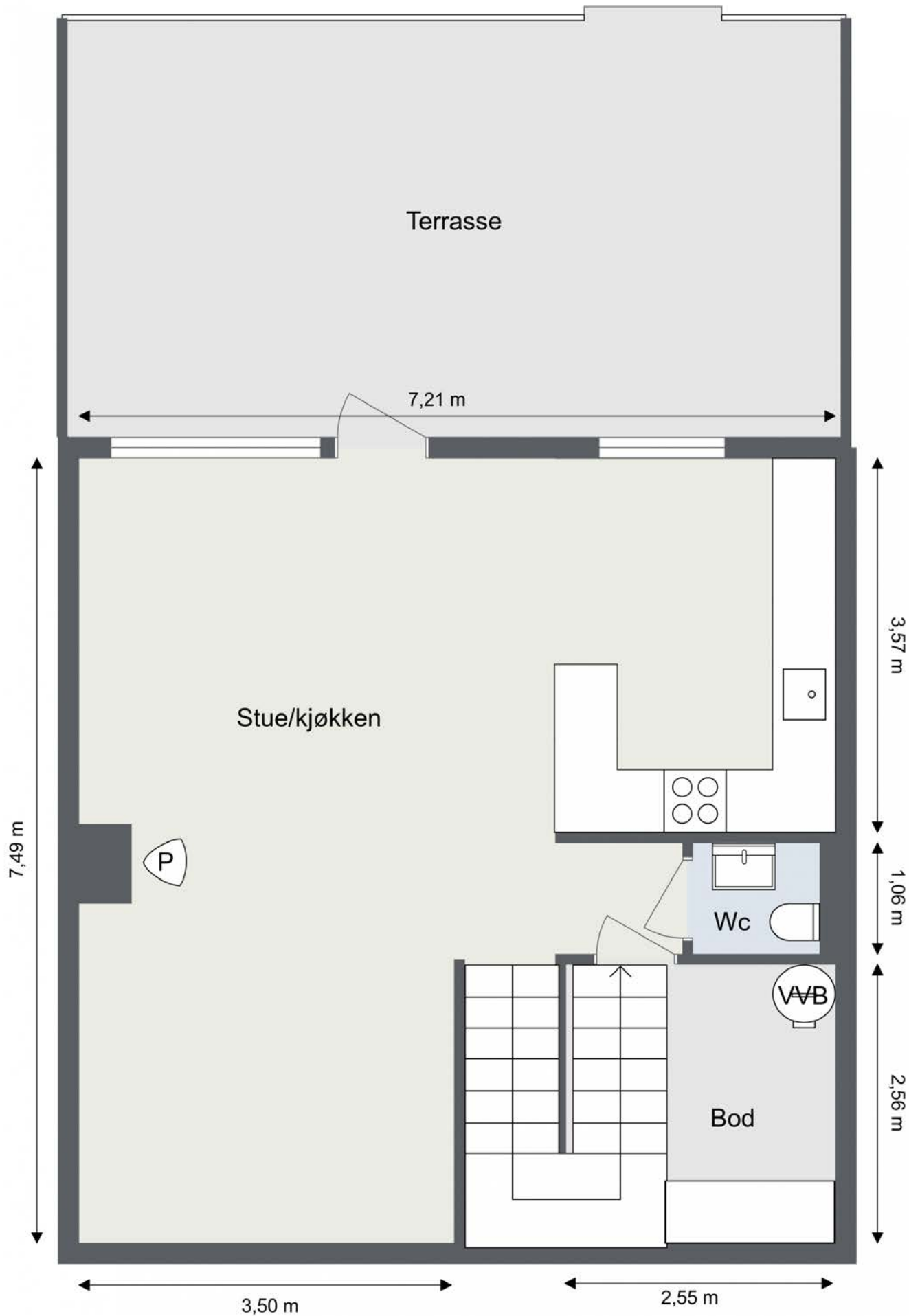
Oppdragstaker

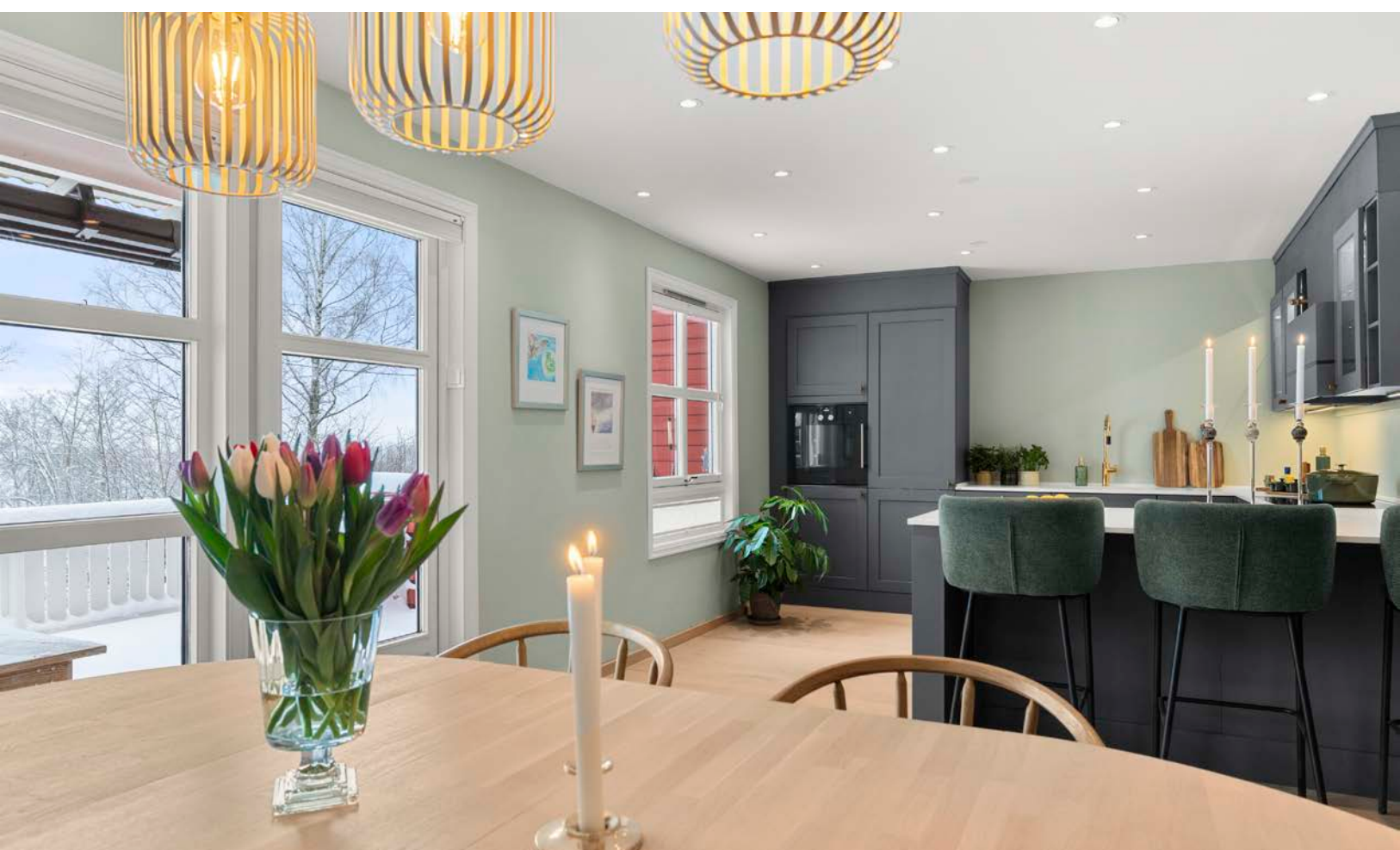
Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

17.01.2026











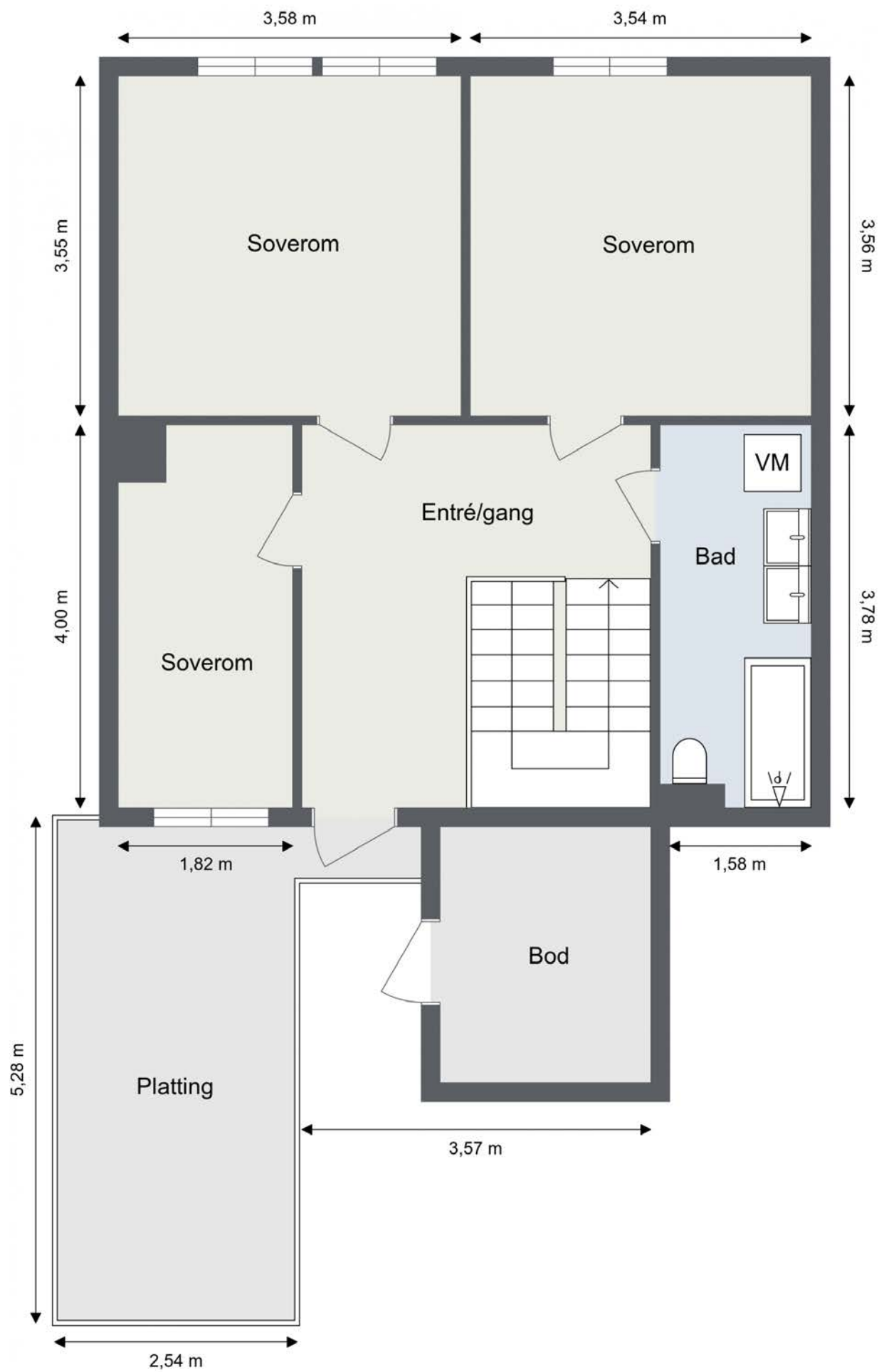












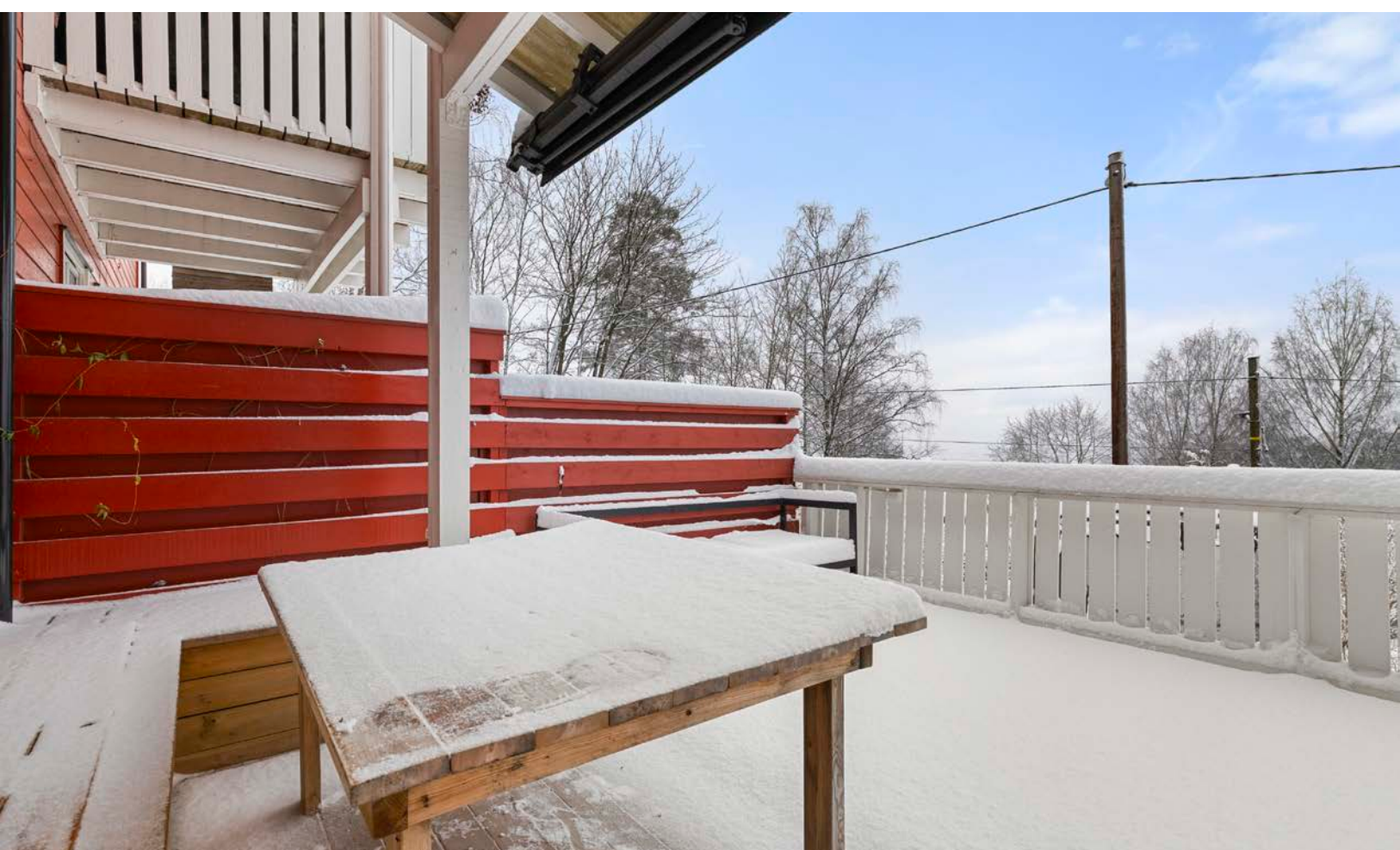














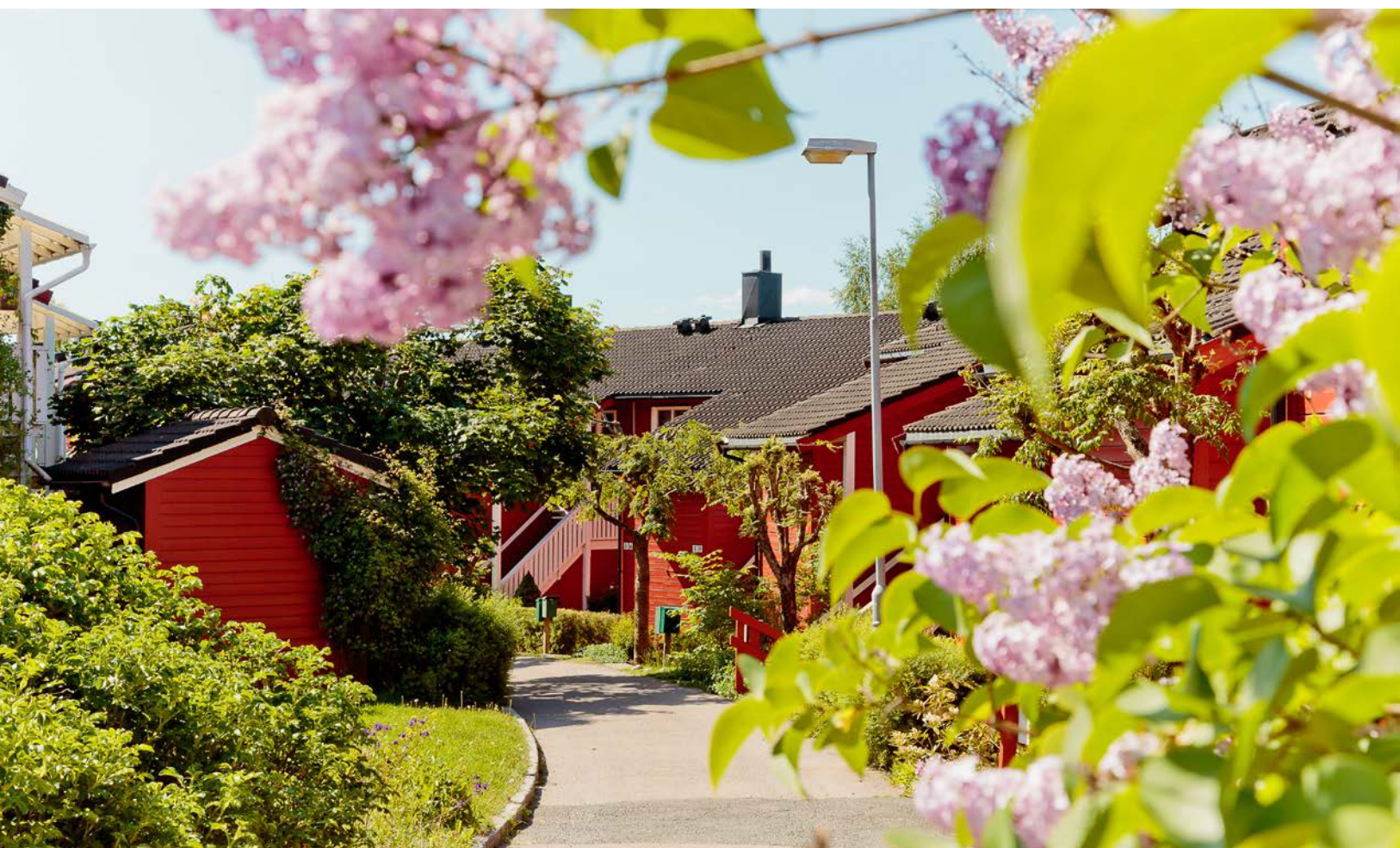
















Vedlegg

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

AKEBAKKESKOGEN 12A, 0490 OSLO

Gnr: 75 Bnr: 1231 301 Oslo kommune.

Rekkehus

Dato befaring: 08/01/2026
Utskriftsdato: 13/01/2026
Oppdragsnummer: 98738
Referansenr: 12359



DANIEL AAS

da@tyder.no

Uavhengig Takstmann

Rapporten

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

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

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebbyggelse

Rekkehus over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje.

Standard

Boligen fremstår i normalt god stand i forhold til alder.

Oppgraderinger

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

2025:

- Nytt kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Ny varmemefolie i underetasje i stue og kjøkken.
- Nytt innvendig gulv i stue, kjøkken, tre soverom og deler av gang.
- Malt alle vegger og himling.
- Installert peisovn i stue.
- Oppgradert utekran med varmt og kaldtvann.
- Satt opp en lettvegg mellom trapp og stue i underetasje.
- Trykket nye kurser til kjøkken.
- Ny feieluke.

Oppgradering utført under tidligere eier i 2020/2021:

- Pusset opp bad.
- Montering av nytt vann- og avløpsrør og skifte av varmtvannsbereder.
- Pusset opp wc-rom
- Montering av nye innvendige dører.
- Utvendige elektrisk styrt markiser og screens.
- Legging av laminat i stue/kjøkken og i boden i underetasje.
- Bygget terrasse og platting.
- Elektrikerarbeid: Oppgradering av sikringsskap. Omtrekking av skjult anlegg med montering av nye brytere, stikk og belysning. Varmekabel i badet, entréen og i wc. Legging av varmemefolie i stue/kjøkken og bod i underetasjen.

Referansenivå

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

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / Underetasje)
- Ventilasjon (Wc / Underetasje)
- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Fast inventar (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Rom under terreng
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Maria Fitje Hoffmann
 Takstmenn: Daniel Aas
 Befaring/tilstede: Eier: Maria Fitje Hoffmann, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Rekkehus
 Tilknytning vann: Offentlig, via privat stikk.
 Tilknytning avløp: Offentlig, via privat stikk.

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 75 Bnr: 1231
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 3203.5 m²
 Hjemmelshaver: Akebakkeskogen Borettslag
 Adresse: Akebakkeskogen 12A, 0490 Oslo

Andelsleilighet

Selskap: Akebakkeskogen Borettslag
 Organisasjonsnr: 956235251
 Forretningsfører: BOLIGBYGGELAGET USBL
 Eier: Maria Fitje Hoffmann
 Andelsnummer: 21

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	08/01/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	12/01/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	09/01/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	10/07/1981		Godkjente plantegninger er mottatt.		

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Bygningsdata

Byggeår 1982

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	54	0	0	33
1. etasje	55	6	0	15
Sum bolig:	109	6	0	48
Sum BRA:	115			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Wc, Stue/kjøkken, Bod		
1. etasje	Bad, Entré/gang, Tre soveromEkstern bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Rekkehus

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Enkelte bygningsdeler som er vurdert i denne rapporten tilhører borettslag ansvarsområde. Det er allikevel foretatt enkelte vurderinger ut ifra observasjoner og undersøkelser i fellesarealer og rundt bygningen utvendig. Det er ikke gjort undersøkelser i andre seksjoner.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider under dagens eier er fremvist.

- Faktura for montering av nytt feieluke og ildsted i stue. (2025)
- Faktura for montering av nytt kjøkken. (2025)

Samsvarserklæring signert og datert 01.08-2025 er fremvist for følgende arbeider: Lagt nytt kabelstrekke fra veggbox til stikk for stekeovn, koblet til eksisterende stikk.

Samsvarserklæring signert og datert 04.08-2025 er fremvist for følgende arbeider: Stue/kjøkken : Varmefolie var defekt vi har lagt ny varmemefolie på 40 kvm2 Kunde har opplyst at hu får mer planlagt enn det som er i estimatet. Dette er ikke tilfellet og skal bare ta for det som sto på esitomatet altså varmemefolie jobben.

Samsvarserklæring signert og datert 06.08-2025 er fremvist for følgende arbeider: kjøkken: Trekket til nye kurser en til platetopp og en til vvb, det er lagt klart til koke vannkoker som skal dele kurs med platetopp, det er lagt strøm til pop up stikkontakter 2 stk, og strøm til trådløs lader som skal stå på kjøkkenbenk, lagt klart stikko Trappeløp: Montert opp lampe over trapp som styres med Plejd dimmer er monteret i montoppopsikring til nye sikringspaneler. 25A og en til vvb 15A.

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider under tidligere eier er fremvist:

- Faktura for sparkling og malingsarbeid.
- Faktura for montering av innvendige dører.
- Faktura for følgende arbeid på bad, wc og entré: Bad i 1. etasje: støpe betongplate på baderom, montere veggplater, legge fliser på vegger og gulv. Kasse inn sistene til veggghengt toalett. Toalett i underetasje: montere veggplater, legge fliser på vegger og gulv. Kasse inn sistene til veggghengt toalett. Legging av fliser på entré.
- Faktura for montering av nytt varmtvannsbereder, rør-i-rør system og automatisk vannstopper.
- Faktura for montering av membran på gulv i bad.

Samsvarserklæring signert og datert 17.12-2020 er fremvist for følgende arbeider: Legging av varmemefolie.

Samsvarserklæring signert og datert 17.02-2021 er fremvist for følgende arbeider: Oppgradering av sikringsskap med jordfeilbryter og overspenningsvern. Omtrekking av skjult anlegg, nye stikk m/j, downlights med fibarostyring. Varmekabler i entré, bad og wc. Gjennbruk av eksisterende skjultanlegg. (alt utstyr levert av kunde).

Grunnforhold og fundamenter

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

Fundamenter

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

TG:
IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår. Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 2. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terrengforhold rundt boligen er ikke undersøkt da dette var dekket med snø på befaringsstidspunktet, og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene. Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep. Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befarings, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen, og det er derfor gitt TG 2.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.
Tilstandsvurdering:	Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet eller museperre oppunder trepanelet. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adgang til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen.

TG: 2

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.

Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.

Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon. Synlig lufting i gesimser fra utsiden av bygget.

Tilstandsvurdering: Yttertaket er ikke vurdert, da dette ligger under naboens seksjon.

TG:
IU

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takstein fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

Yttertak var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Tilstandsvurdering er derfor kun basert på alder.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene har utkast på tomten. Pipe over yttertak er helbeslått.

Tilstandsvurdering: Taket var dekket med snø under befaringen, og eventuelt utstyr på tak er derfor ikke besiktiget. Eventuelt utstyr på tak var ikke synlig fra bakken, og er derfor ikke besiktiget.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til TG 2.

TG: 2

Vinduer og dører

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

Ytterdører

Beskrivelse: Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 1982.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert ytterdør med glassfelt.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer

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

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 32 m ² . Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i tre. Terrasseplating i trekonstruksjon tilknyttet inngangspartiet ca. 15 m ² . Terrassebord på bjelkelag.
Tilstandsvurdering:	Terrassen var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon.

TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden er målt til 87 cm.
Tilstandsvurdering:	Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv.

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. " Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue og kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Rom under terreng

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

Rom under terreng

Beskrivelse: Følgende rom har vegger som er utført under utvendig bakkenivå: En vegg i stue og bod. Veggene er ifølge tidligere eier bygget opp på nytt i regi av borettslaget i 2020. Hulltaking er utført i bod.

Tilstandsvurdering: For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigget i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover 15 % (normale verdier). Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

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

TG: 2

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt elementpipe med feieluke i stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Underetasje: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bod. Synlig drenerør fra fordelerskapet ut lukket avløpsrør til avløpt i kjøkken. Hovedstoppekran er lokalisert i kjøkkenet. Automatisk vannstopper i kjøkkenet. Fuktsensor montert i bod tilknyttet varmtvannsbereder.

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

TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 2020, montert i bod i bod. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og bod. Vifte montert på loftet. Styring av avtrekk fra styringspanel i kjøkkenet og via ventilator i kjøkkenet. Spalteventiler i vinduer. Luftespalte under dør mot våtrom.	
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.	TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Det elektriske anlegget ligger åpent og skjult i konstruksjonen. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Wc, stue, kjøkken, bad og flislagt felt i entré. Elektrisk styrt markise er montert på vegg tilknyttet terrassen i underetasjen. Utvendige elektrisk styrte screens er montert på vinduer i to soverom. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget har blitt gradvis oppgradering i 2020, 2021 og 2025. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. Samsvarserklæring signert og datert 01.08-2025 er fremvist for følgende arbeider: Lagt nytt kabelstrekk fra veggbox til stikk for stekeovn, koblet til eksisterende stikk. Samsvarserklæring signert og datert 04.08-2025 er fremvist for følgende arbeider: Stue/kjøkken : Varmefolie var defekt vi har lagt ny varmemefolie på 40 kvm2 Kunde har opplyst at hu får mer planlagt enn det som er i estimatet. Dette er ikke tilfellet og skal bare ta for det som sto på esitomatet altså varmemefolie jobben. Samsvarserklæring signert og datert 06.08-2025 er fremvist for følgende arbeider: kjøkken: Trekket til nye kurser en til platetopp og en til vvb, det er lagt klart til koke vannkoker som skal dele kurs med platetopp, det er lagt strøm til pop up stikkontakter 2 stk, og strøm til trådløs lader som skal stå på kjøkkenbenk, lagt klart stikko Trappeløp: Montert opp lampe over trapp som styres med Plejd dimmer er montert i montoppopsikring til nye sikringspaneler. 25A og en til vvb 15A. Samsvarserklæring signert og datert 17.02-2021 er fremvist for følgende arbeider: Oppgradering av sikringsskap med jordfeilbryter og overspenningsvern. Omtrekking av skjult anlegg, nye stikk m/j, downlights med fibarostyring. Varmekabler i entré, bad og wc. Gjennbruk av eksisterende skjultanlegg. (alt utstyr levert av kunde). Samsvarserklæring signert og datert 17.12.2020 er fremvist for følgende arbeider: Legging av varmemefolie.	
--------------	--	--

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Gang og tre soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Trapper

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

Trapper

Beskrivelse: Rettløps trapp i tre med repos.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverkshøyden er målt til 87 cm.

Tilstandsvurdering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen eller kun håndløper på en av sidene.

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.

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kanel Huseby kjøkkeninnredning fra 2025 med integrerte hvitevarer fra Gaggenau. Ventilasjonshette fra Rørøshetta.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Benkeplate i silestone med underlimt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøll og venskap er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

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

TG: 0

Innvendige overflater

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

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Underetasje: Flislagte overflater i wc.

Tilstandsvurdering: Det er observert sprekke-dannelser i en flis.

TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett, laminat og flislagte overflater	
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser i entré. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Fliser i wc. Sparklet og malte plater for øvrig.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i gang i 1. etasje og stue i underetasje.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar - Wc, Underetasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Wc, Underetasje

Beskrivelse:	Servant.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Wc, Underetasje

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget sisterne.	
Tilstandsvurdering:	Ved tidspunkt for oppføring var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper for innebygget sisterne og derfor gitt TG 2.	TG: 2

Ventilasjon - Wc, Underetasje

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk med ventil i himling.	
Tilstandsvurdering:	Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.	TG: 2

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

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

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2020.
Det er fremvist faktura på legging av membran, flislegging, rørlegger- og elektrikerarbeid.
Det er ikke fremvist FDV dokumentasjon på annet enn fra rørlegger.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

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

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

Det er registrert motfall i forhold til sluket på deler av gulvet. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling.

TG: 2

Fast inventar – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av veggskap med speilfronter og høyskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterner.

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

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboileilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullboring.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

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

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

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

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenstående brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

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

Areal:

NS 3940:2023

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

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

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

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

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

Erfaring- og kompetansekrav:

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

Gyldighet:

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

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

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250164	

Selger 1 navn
Maria Fitje Hoffmann

Gateadresse	
Akebakkeskogen 12A	

Poststed	Postnr
OSLO	0490

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250164

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	For Besta Vollen BYGG: Se tidligere eiers egenerklæring, datert 27.04.2025. For arbeider utført under selgers oppussing er det kun brukt faglært arbeidskraft til montering av utekran med varmt vann og montering av kjøkken armatur.
Arbeid utført av	BESTA VOLLEN BYGG, i tillegg Rørleggerhuset og Robko

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Se tidligere eiers egenerklæring, datert 27.04.2025.
-------------	--

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	Se tidligere eiers egenerklæring, datert 27.04.2025.
Arbeid utført av	Robko 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	Div: Varmefolie gulv, trukket nye kurser, montert lamper, benkebelysning, koblet lampepunkter til appen Plejd, lagt opp til påkopling av Quooker, etc
Arbeid utført av	Boligelektrikeren, Vest Elektro

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	Ifb med oppussing av Boligelektrikeren og Vest Elektro. Se også tidligere eiers egenerklæring, datert 27.04.2025.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250164

- 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, tømmerarbeid 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

Beskrivelse

Se tidligere eiers egenerklæring, datert 27.04.2025.
--
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Se tidligere eiers egenerklæring, datert 27.04.2025.
--
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Påvist og sanert (på borettslagets regning) både skjeggkre og sølvkre i andre leiligheter i borettslaget.

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Som nevnt over, ikke påvist i aktuelle leilighet.

Document reference: 1007250164

Tilleggs kommentar

* Kjøkkenet er et Huseby utstillingskjøkken. * Villavent (ventilasjonsanlegget) må skiftes (>30 år gammelt) før kjøkkenventilatoren kan monteres. Dette gjøres før overtakelse av Sameiet. Deretter monteres ventilatoren for selgers regning. * Borettslaget har installert ladestolper, hver andelseier må selv kjøpe ladeboksen.

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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250164

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Fitje Hoffmann	62aa565c93f7b5a1f43de2 4ed58e03756e8f9876	12.01.2026 12:44:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250164

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

Nabolagsprofil

Akebakkeskogen 12A - Nabolaget Grefsen østre - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Akebakken Linje 56, 56B	3 min 0.2 km
Doktor Smiths vei Linje 11, 12	10 min 0.9 km
Storo Linje 4, 5	21 min 1.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.8 km

Skoler

Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	10 min 0.8 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	17 min 1.5 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	4 min 1.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	3 min 1.7 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 3.6 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 4.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

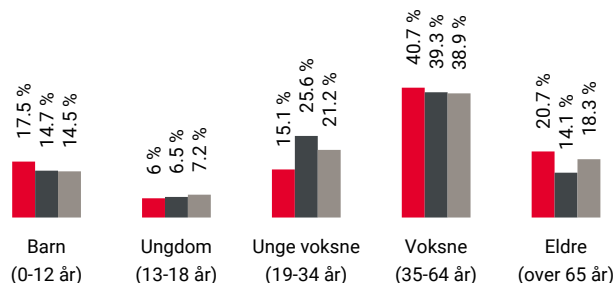
Veldig bra 92/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Grefsenlyst FUS barnehage (1-4 år) 49 barn	4 min 0.3 km
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min 0.4 km
Grefsen Terrasse naturbarnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Kjelsås Søndagsåpent	11 min 0.9 km
Rema 1000 Årvoll Post i butikk, PostNord	14 min 1.2 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



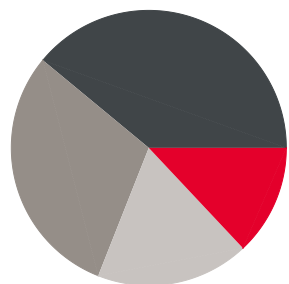
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

⚽	Grefsen terrassehus - Ballbinge	7 min	🚶
	Ballspill	0.6 km	
⚽	Sverre enevolds plass balløkke	10 min	🚶
	Ballspill	0.8 km	
🏊	EVO Årvoll	14 min	🚶
🏊	Puls Bjerke	18 min	🚶

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Årvoll senter

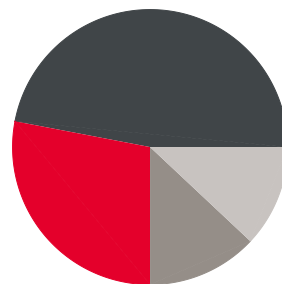
14 min 🚶



Boots apotek Årvoll

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



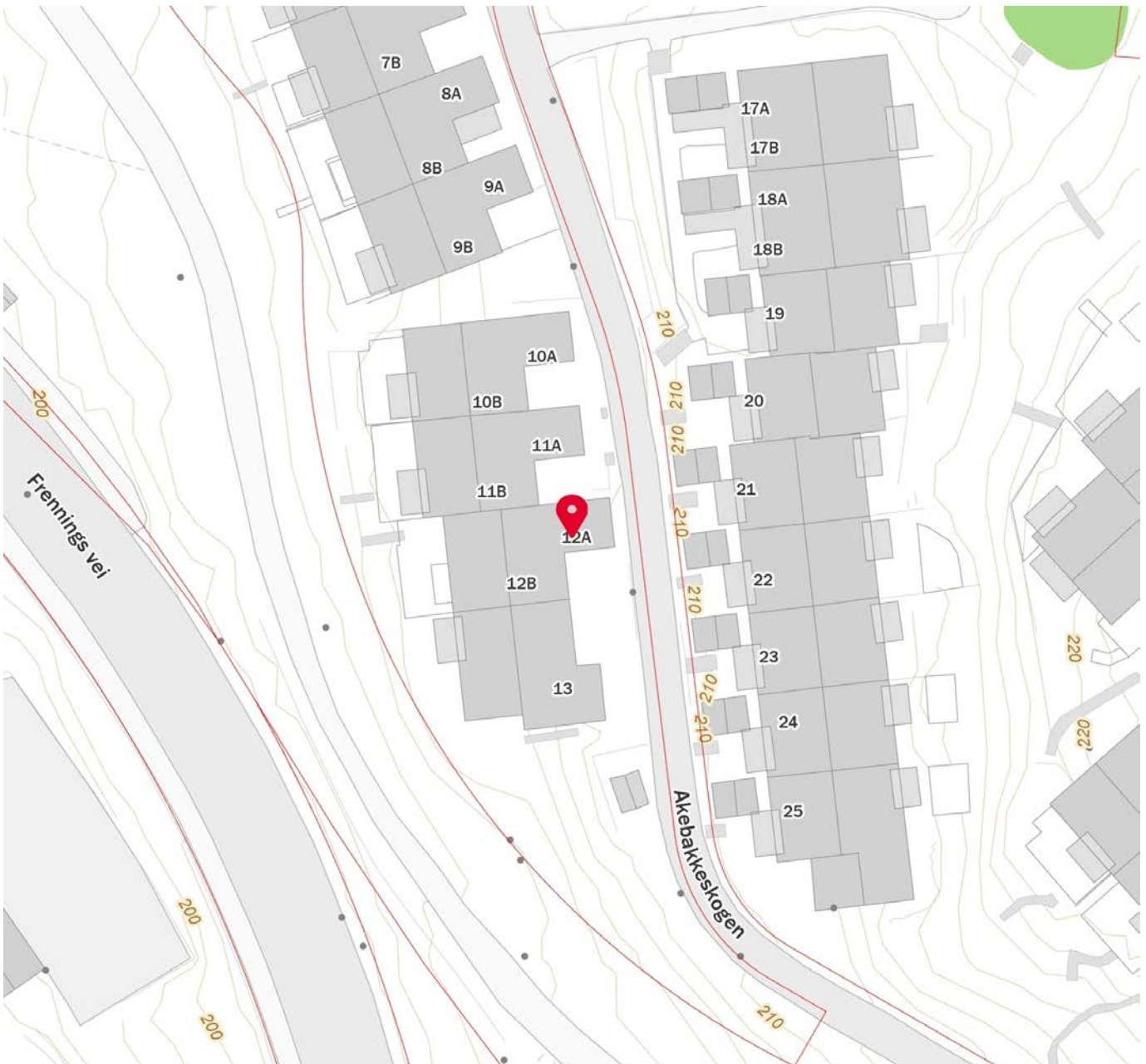
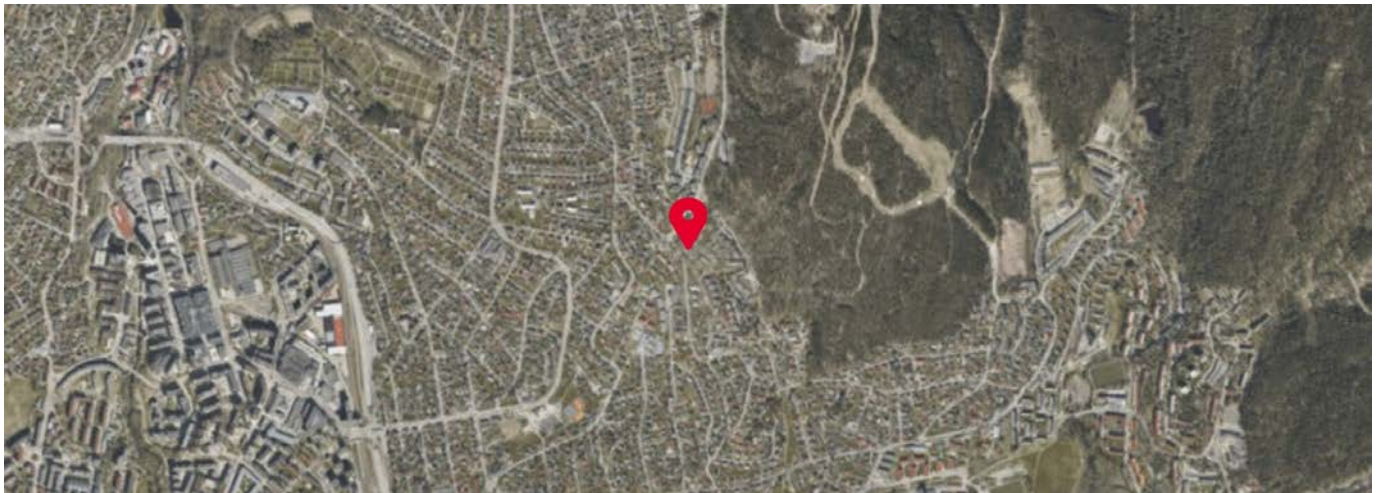
0%

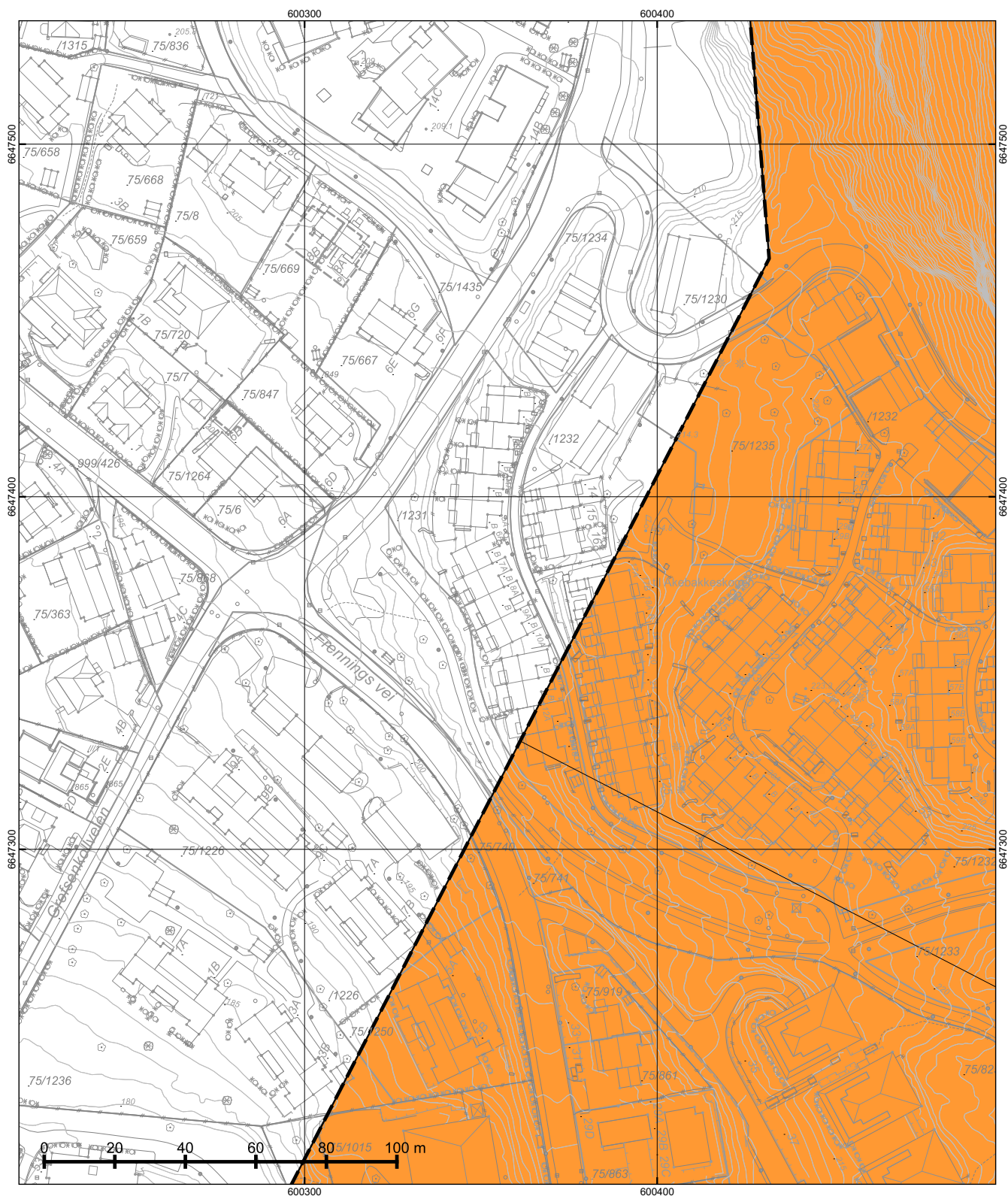
47%

- Grefsen østre
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 28.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 141834/ 86510577

Adresse: AKEBAKKESKOGEN+12A

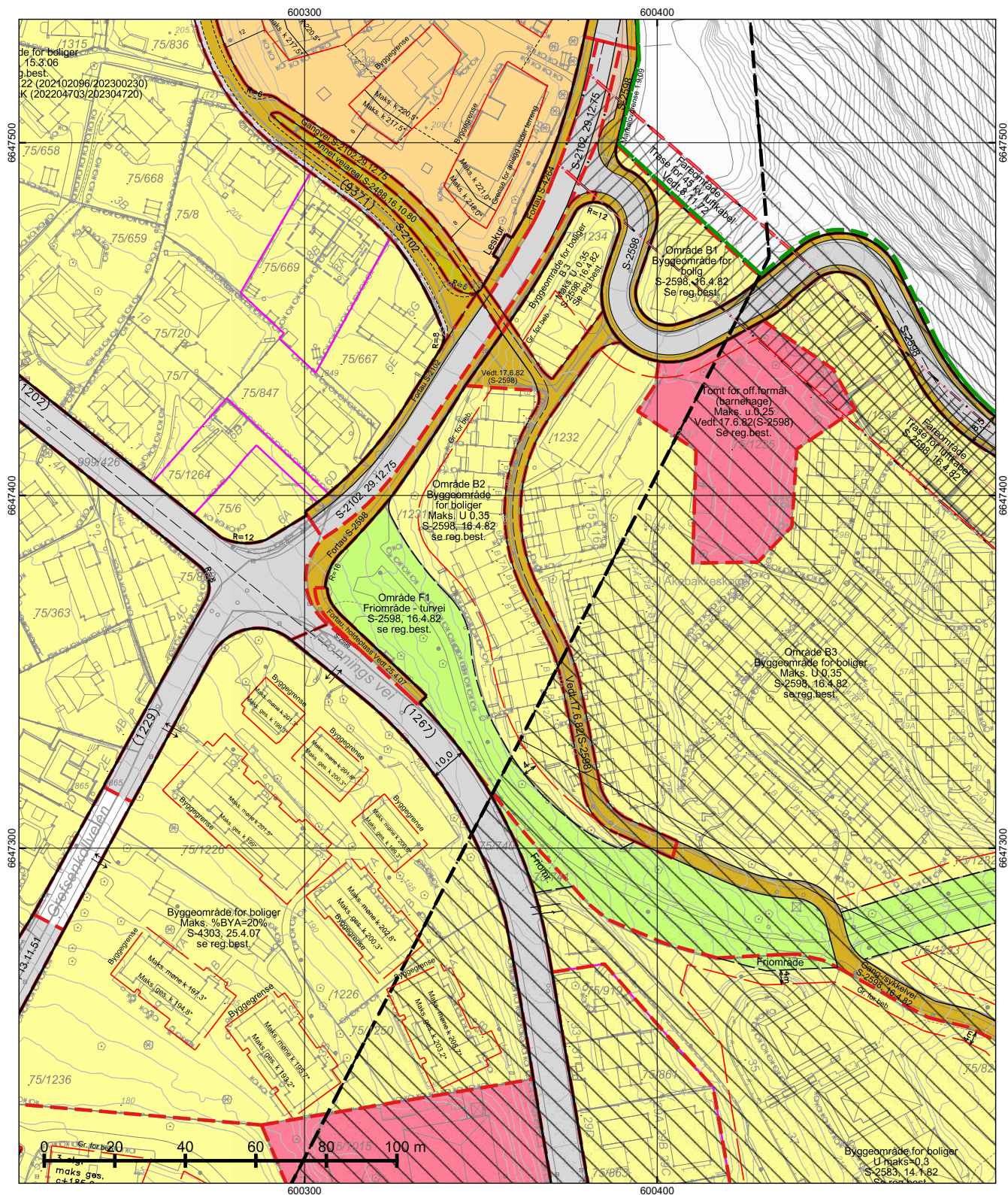
Gnr/Bnr: 75/1231

Deres ref.: 40255/ MAO@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.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.04.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvvidtans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

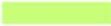
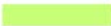
Originalformat: A3

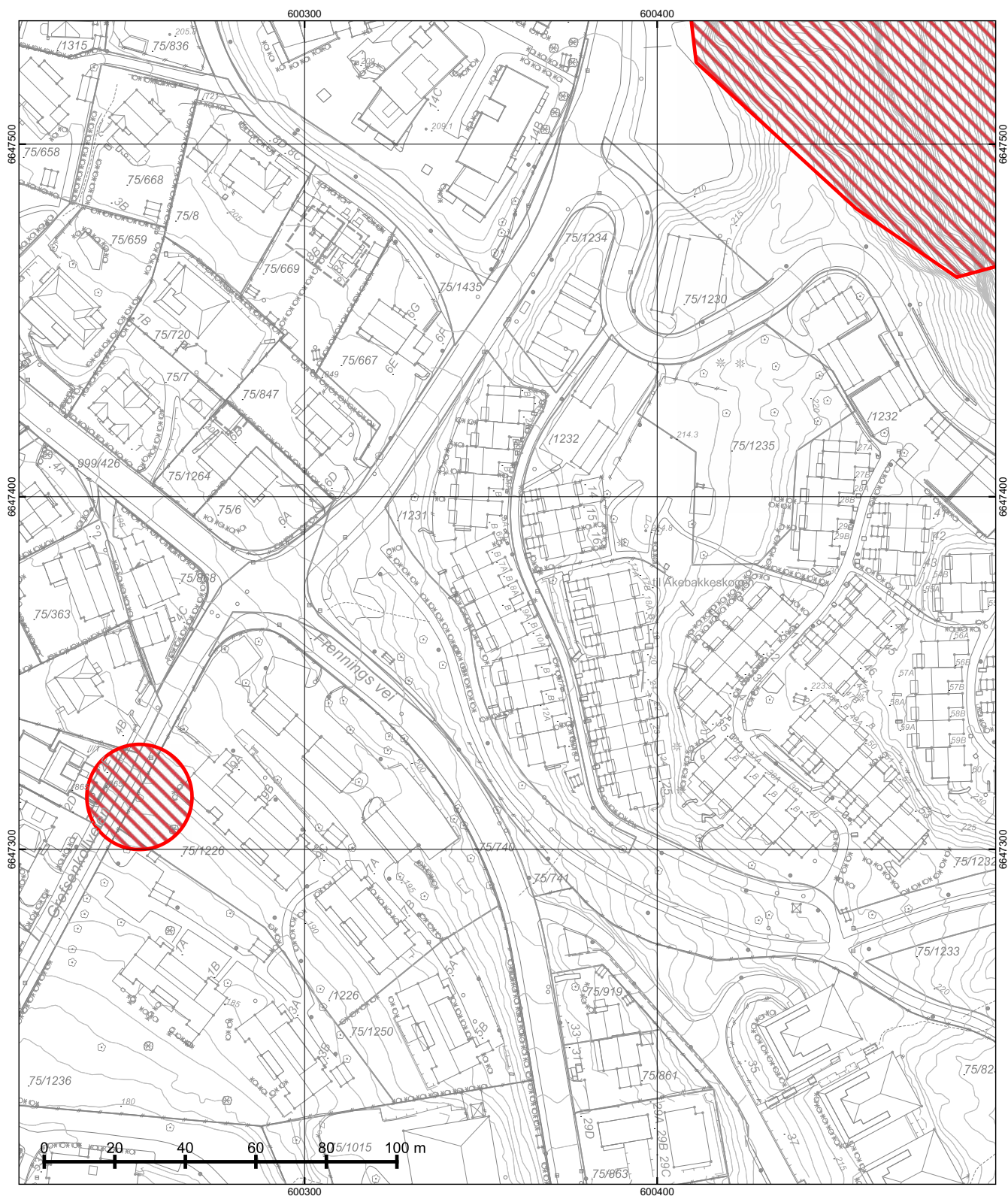
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 141834/ 86510577	Deres ref.: 40255/ MAO@MSAKTV
Adresse: AKEBAKKESKOGEN+12A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/1231	

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

Se tegnforklaring på eget ark

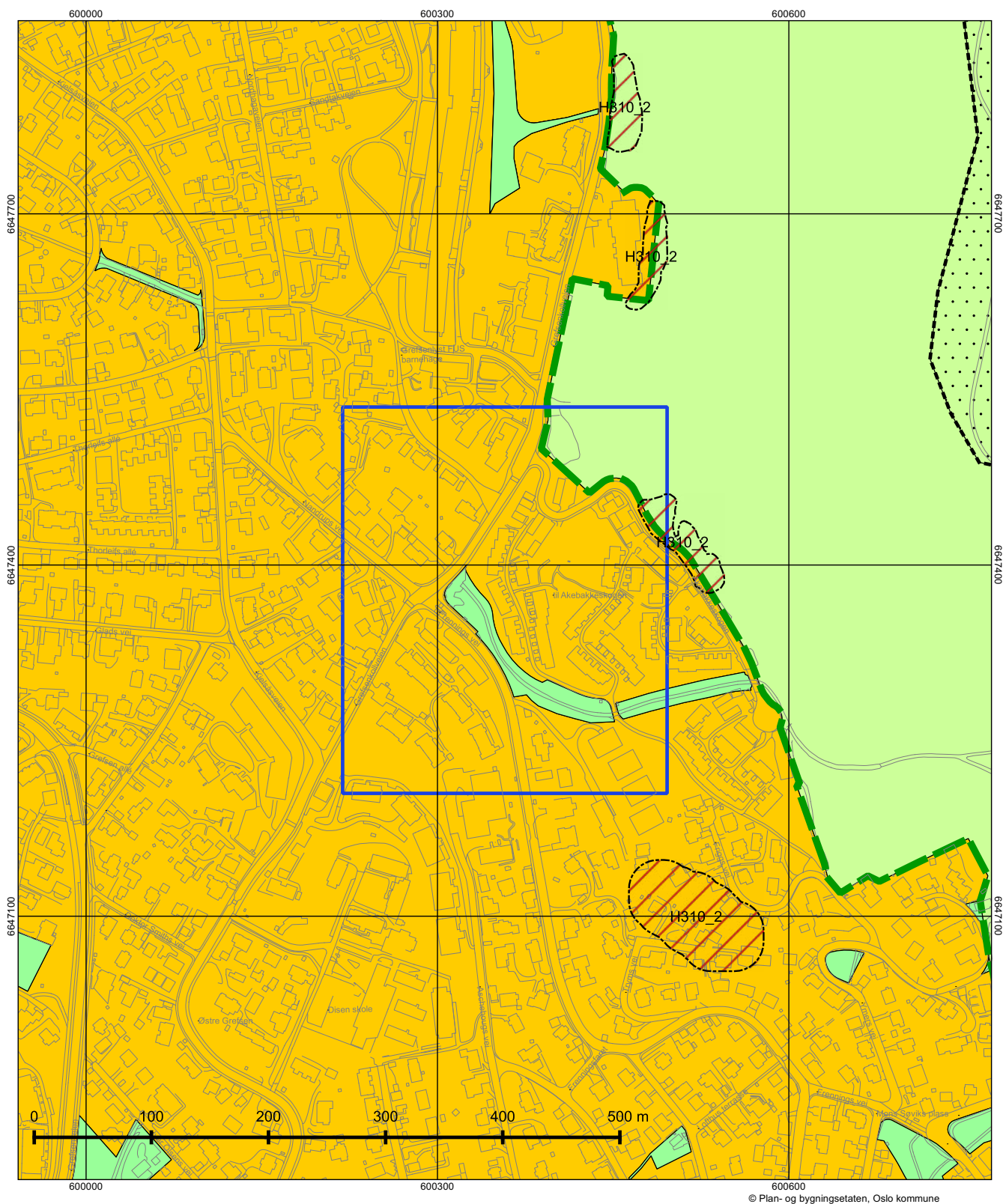
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	148 - Bolig/offentlig
	161 - Helse- og sosialinstitusjon
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1541 - Vannforsyningsanlegg
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	RbBevaringGrense
	RpSikringSone
	RpSikringGrense
	RbFareOmråde
	RpFareGrense
	50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
	76 - Felles underjordisk anlegg
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålagrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensing i beb. plan
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Markagrense
	Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 28.04.2025 Bruker: FME 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.	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.						
	<table><tr><td> PlottID/Best.nr: 141834/ 86510577 </td><td> Deres ref.: 40255/ MAO@MSAKTV </td></tr><tr><td> Adresse: AKEBAKKESKOGEN+12A </td><td> Kommentar: </td></tr><tr><td> Gnr/Bnr: 75/1231 </td><td></td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 141834/ 86510577	Deres ref.: 40255/ MAO@MSAKTV	Adresse: AKEBAKKESKOGEN+12A	Kommentar:	Gnr/Bnr: 75/1231		
PlottID/Best.nr: 141834/ 86510577	Deres ref.: 40255/ MAO@MSAKTV							
Adresse: AKEBAKKESKOGEN+12A	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 75/1231								



Oslo

Dato: 28.04.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 141834/86510577

Deres ref.: 40255/ MAO@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Nawal Bouka

Dato utkjørt: 07.01.26 Side 1 av 3

Akebakkeskogen borettslag	Vår ref.:	42/21	Fødselsdato eier:	23.02.1964
Akebakkeskogen 12 A	Type:	Borettslag tilknyttet		
0490 OSLO	Eiere:	Maria Fitje Hoffmann		
Organisasjonsnr:	956 235 251	Andelsnr:	21	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 856

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Kapitalkostnad renter	83
	Kapitalkostnad avdrag	31
	Felleskostnader	5 742

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 førstkomende 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)	18 963	Gjeld siste årsoppg.:	19 304
Klient ajourf. lån:	2 328 846	Klient gj. s. årsoppg.:	2 370 732

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 94927037682, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.01.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 299

Saldo per 07.01.2026: 2 328 846

Andel av saldo: 18 963

Første termin/første avdrag: 30.05.2025 (siste termin 30.11.2050)

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

6: Ligning - 2024

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

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	246 300
Andelsnr:	21	Partialobligasjonsnr:	21

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1982
Gårds/bruksnr: 75/1232
Bygningstype: Småhus
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Nawal Bouka

Dato utkjørt: 07.01.26 Side 2 av 3

Akebakkeskogen borettslag	Vår ref.:	42/21	Fødselsdato eier:	23.02.1964
Akebakkeskogen 12 A	Type:	Borettslag tilknyttet		
0490 OSLO	Eiere:	Maria Fitje Hoffmann		
Organisasjonsnr: 956 235 251				

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP586991

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Første innflytting:	01.01.1986
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strøm
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 tilleggskostnader 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. Tilleggskostnader for utbygget areal utgjør 37 % av gjennomsnittlig kvadratmeterpris etter fordelingsnøkkelen.

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

Felleskostnader drift øker med 12% fra 01.01.2026. Leie av parkeringsplasser øker også med 12% fra 01.01.2026

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: Nawal Bouka

Dato utkjørt: 07.01.26 Side 3 av 3

Akebakkeskogen borettslag	Vår ref.:	42/21	Fødselsdato eier:	23.02.1964
Akebakkeskogen 12 A	Type:	Borettslag tilknyttet		
0490 OSLO	Eiere:	Maria Fitje Hoffmann		
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

Vedtekter

for

Akebakkeskogen borettslag

org nr 956 235 251

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

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

Som vedlegg til vedtektene følger:

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

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å installere varmepumpe.

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

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

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

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

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

På samme måte er andelseier ansvarlig for betaling av egenandel til borettslagets felles bygningsforsikring i forbindelse med utbedring av skade som skyldes manglende oppfølging av andelseiers vedlikeholdsplikt eller ved skader som på annen måte ligger innenfor andelseiers kontrollansvar.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Vedlegg:

Retningslinjer for Miljøutvalget (MU) i Akebakkeskogen borettslag.

Sammensetning

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

Valg og funksjonstid

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

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

Organisering

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

Rapportering

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

Aktiviteter

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

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

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

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

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

Informasjon

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

Økonomi

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

Instruks for valgkomiteen i Akebakkeskogen Borettslag

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



INNKALLING 2025

Akebakkeskogen borettslag

Mandag 02.06.2025 kl. 18:00
Haraldsheim

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Akebakkeskogen borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Endring av husordensregler

5.2 Vinduer, Akebakkeskogen 17 B

5.3 Utvidelse av balkong, Akebakkeskogen 17 B

5.4 Utvidelse av platting, Akebakkeskogen 54 A

5.5 Til orientering: Prosjektutredning takrehabilitering og fasaderehabilitering inkl. vindusutskiftning

5.6 Til orientering: Sykkelparkering

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

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

5. Andre saker

5.1 Endring av husordensregler

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

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

Bestemmelsen lyder pt. som følger:

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

-

Foreslås endret til:

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

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

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

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

5.2 Vinduer, Akebakkeskogen 17 B

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

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

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

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

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

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

5.3 Utvidelse av balkong, Akebakkeskogen 17 B

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4 Utvidelse av platting, Akebakkeskogen 54 A

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

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

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

Forslagsstiller kommenterer følgende:

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

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

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

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

På bakgrunn av dette er styret negative til forslaget.

5.5 Til orientering: Prosjektutredning takrehabilitering og fasaderehabilitering inkl. vindusutskifting

Prosjektutredning tak, fasader og vinduer

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

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

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

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

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

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

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

Vurdering av solceller på tak

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

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

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

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

takene i borettslaget og derfor ikke nødvendig med nærmere mulighetsstudie.

Mulighetsstudie luft-til-luft varmepumper

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

5.6 Til orientering: Sykkelparkering

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

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

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

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

Valgkomiteen legger frem sin innstilling i møtet.

6.1 Valg av leder

Styreleder, Gina Kristiansen Borgersrud - På valg i år

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Akebakkeskogen borettslag

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

Balanse 2024 Akebakkeskogen borettslag

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

Balanse 2024 Akebakkeskogen borettslag

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

Sted: _____

Dato: _____

Gina Kristiansen Borgersrud
Styreleder

Magne Ivar Kaldhusdal
Styremedlem

Anders Lundstadsveen
Styremedlem

Kjell Kristiansen
Styremedlem

Helga Birgitte Aasdalen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

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

Varige driftsmidler

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

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

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

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

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

3990 gjelder tilbakeføring av påløpte renter.2023.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

Infrastruktur elbil ladeanlegg

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

Borettslagets eiendommer er forsikret i If skadeforsikring. Polisenr. SP586991

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

Borettslaget består av 147 andeler og 2 garasjer.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

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

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

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

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

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

Resultat og balanse med noter for Akebakkeskogen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Akebakkeskogen borettslag

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

Til generalforsamlingen i Akebakkeskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-27 12:55:34 UTC



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

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Akebakkeskogen borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Akebakkeskogen borettslag består av 147 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

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

- Registrering av borettslagets hjertestartere i Hjertestarterregisteret.

Styrets arbeid

Styrets arbeid

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

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

Energi- og vedlikeholdskartlegging - vedlikeholdsplan

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

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

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

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

Styrets forslag til tiltak blir presentert i ordinær generalforsamling 2025.

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

Kommende vedlikehold og prosjekter

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

Utbedring av enkelte tak

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

Brannvernutstyr

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

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

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

Felles sykkelparkering

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

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

Ladeanlegg og driftsavtale med Elaway

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

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

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

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

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

Bekkeløp og terreng ved rekke 85A-87B

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

Notat fra Gaia Geoteknikk konkluderer med følgende:

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

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

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

hensiktsmessig.

Etablering av samlingsplass ved fotballbanen

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

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

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

Planlegging malingsvedlikehold hvitt felt og borettslaget for øvrig

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

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

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

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

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

Nedbetaling av lån til ladeanlegg for elbiler

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

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

Skjeggkre

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

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

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

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

Informasjon og kommunikasjon

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

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

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

Utbygging-/ombyggingssaker

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

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

Multimur

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.05.2025





Side 31 av 48

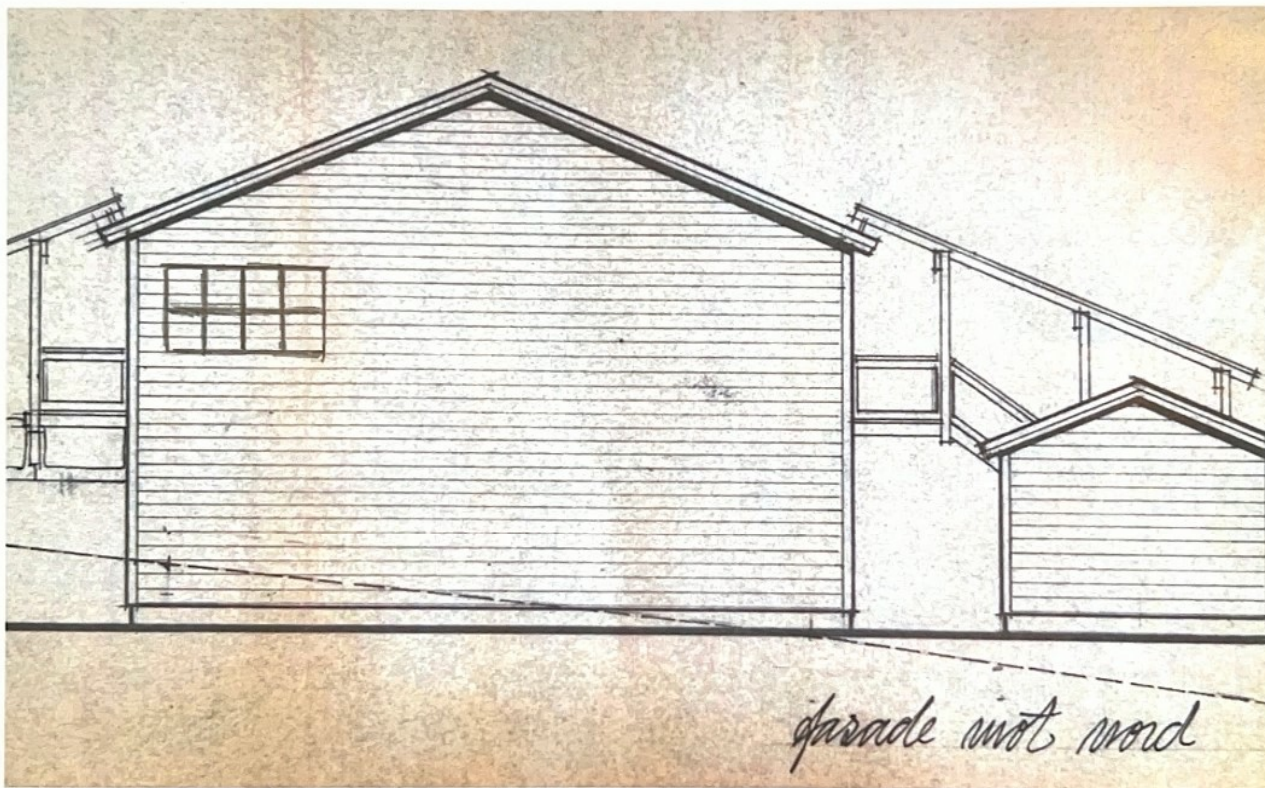






Side 34 av 45

② 2stk V1 VINDU PÅ GAVL

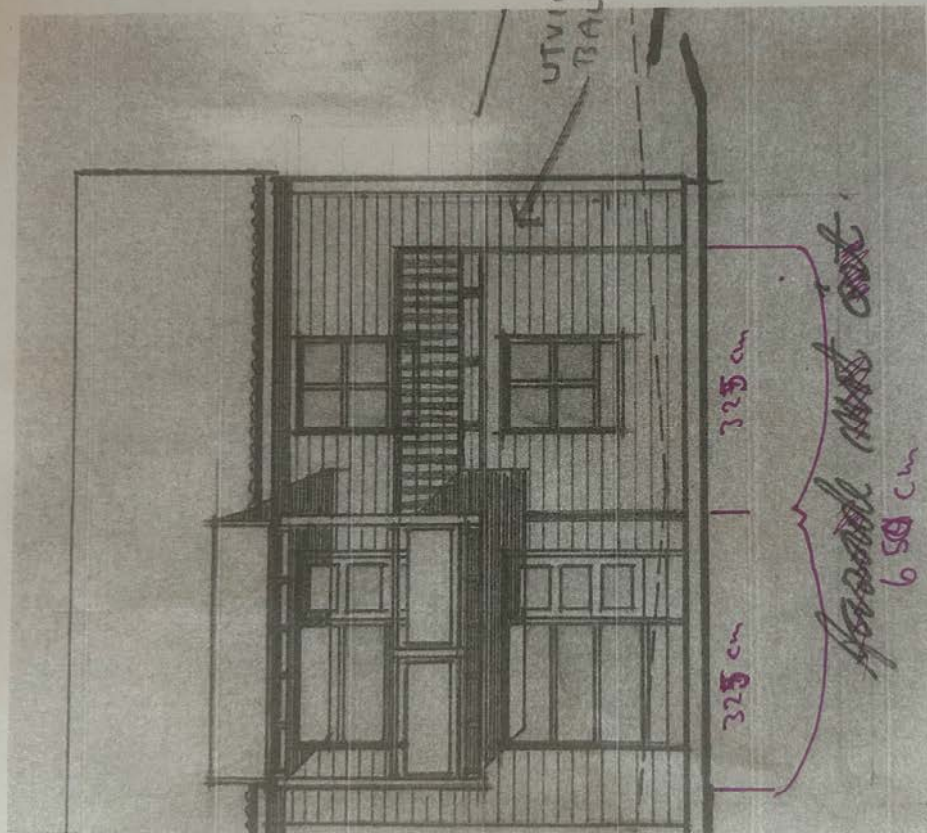


Side 35 av 45



Side 36 av 45

1) BALKONG



Side 37 av 45

VEDLEGG: UTVIDE TERRASSE MED 50 CM PÅ EKSISTERENDE BJELKER

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

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



Bilde 1



Bilde 2

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

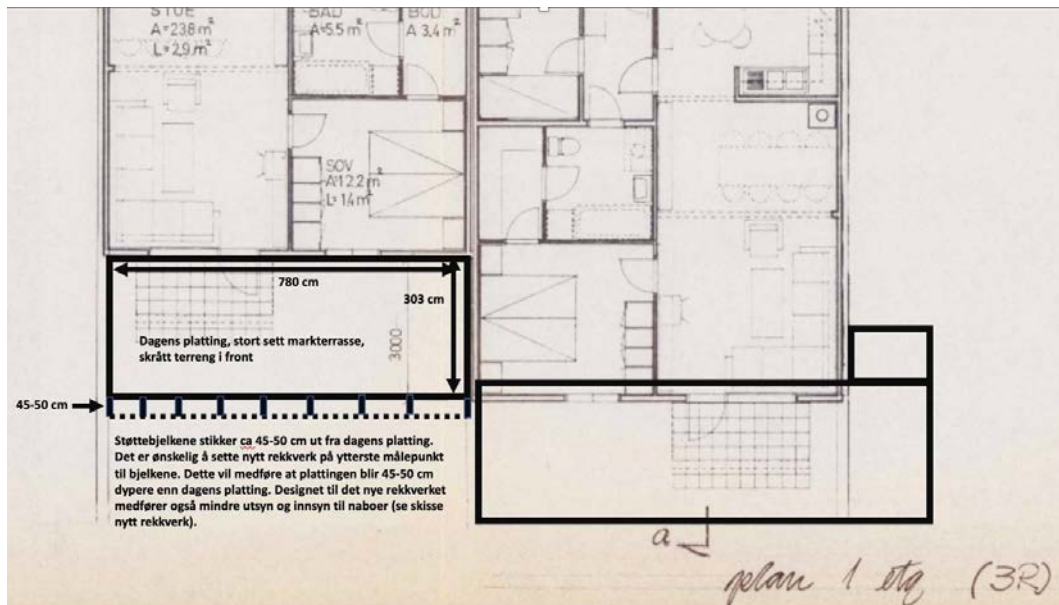


Bilde 3



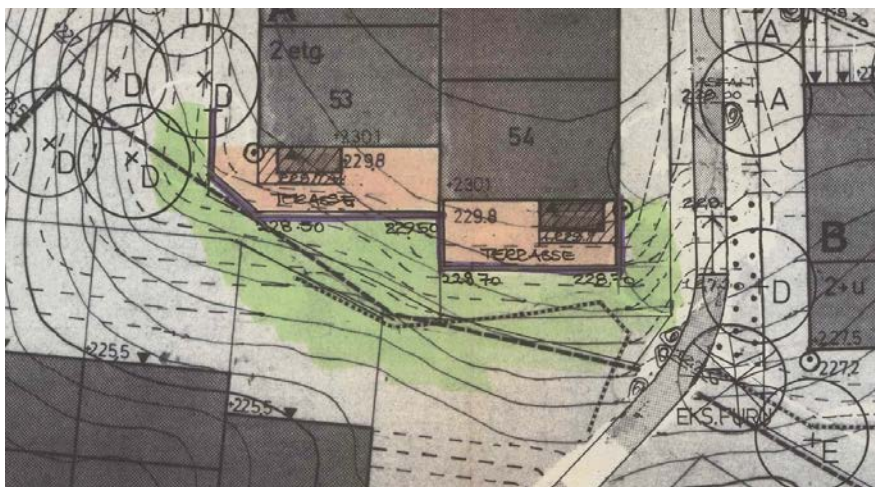
Bilde 4

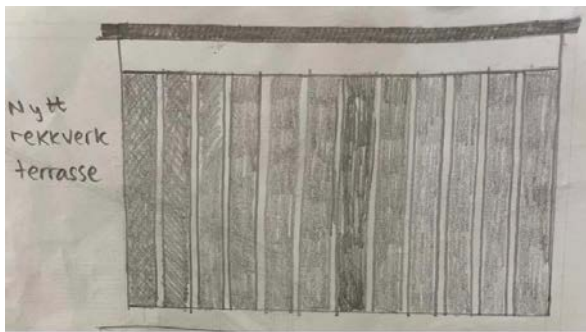
Målsatt skisse dagens platting. I front ses ønsket om 50 cm utvidelse. Dagens utstikkende bjelker er illustrert i fremkant av plattingen. Terrassen grenser til naboplatting til nr. 55A som har bygget en litt høyere levegg mellom enhetene for å begrense innsyn/utsyn (se bilde 1 og 2).



Bilde 5

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





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

Forslag:

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

Forslag til vedtak:

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

Sykkelskur

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

Resultat fra spørreundersøkelse

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

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

Alternative løsninger

Alternativ 1 – Bruke eksisterende garasje

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

Alternativ 2 – Innkjøpt sykkelkur

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

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



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

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

Sykkelstativ til de respektive løsningene er med to etasjer.

Pris:

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

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

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

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

§1 Oppdragets varighet

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

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

§2 Oppdragets art

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i borettslaget.

§3 Ferie/fravær

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

§4 Forutsetninger for oppdraget

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

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

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

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

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

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

§6 Utlegg

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

§7 Andre tjenester

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

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

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

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

Oslo, _____

Akebakkeskogen borettslag, styremedlem 1

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten

Akebakkeskogen borettslag, styremedlem 2

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Øystein Tungen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 46

Antall fremlagte fullmakter: 13

Totalt: 59

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Vedtak:

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

Styrehonorar på kr. 300 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av husordensregler

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

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

Bestemmelsen lyder pt. som følger:

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

Foreslås endret til:

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

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

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Vinduer, Akebakkeskogen 17 B

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

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

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.3 Utvidelse av balkong, Akebakkeskogen 17 B

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

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

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.4 Utvidelse av platting, Akebakkeskogen 54 A

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

Vedtak:

Vedtatt med 41 stemmer, 16 mot og 2 blank.

5.5 Til orientering: Prosjektutredning takrehabilitering og fasaderehabilitering inkl. vindusutskifting

Prosjektutredning tak, fasader og vinduer

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

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

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

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

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

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

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

Vurdering av solceller på tak

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

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

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

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

Mulighetsstudie luft-til-luft varmepumper

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

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

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

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

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

Vedtak:

Saken tas til orientering.

5.6 Til orientering: Sykkelparkering

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

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

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

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

Vedtak:

Saken tas til orientering.

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

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

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

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

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

Vedtak:

Saken tas til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder, Gina Kristiansen Borgersrud - På valg i år

Vedtak:

Valgt ble: Gina Kristiansen Borgersrud for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Vedtak:

Valgt ble: Anders Lundstadsveen for 2 år.

Valgt ble: Jørgen S. Almankaas for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Varamedlem, Tomas André Skaret Halvorsen - På valg

Vedtak:

Valgt ble: Øystein Tungen for 1 år.

Valgt ble: Jens Vedal for 1 år.

Valgt ble: Tomas André Skaret Halvorsen for 1 år.

Valgt ble: Arne Hole for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

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

Miljøutvalget Styremedlemmer:

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

Miljøutvalget varamedlemmer:

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

/s/Ane Bergseth /s/Øystein Tungen

Møteleder

Protokollvitne

HUSORDENSREGLER FOR AKEBAKKESKOGEN BORETTSLAG

§ 1

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

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

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

§ 2

Bråk og unødig støy fra leiligheten eller i uteområdet skal unngås.
Det skal i alminnelighet være ro fra kl. 22.30 - 06.00 hverdager, og kl. 23.00 - 08.30 helligdager.
Bruk av vaske/oppvaskmaskin og/eller annen tapping av mengder av vann skal ikke skje innenfor ovenfor angitte tidsrom hvis dette vil være til mulig sjanse for naboer.

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

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

§ 3

Husholdningsavfall skal legges i anviste beholdere eller sekker som lukkes etter bruk.
Avfallet skal emballeres forsvarlig.
Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet.
Gjenstander skal ikke henges i søppelrommene, og det er alles ansvar å holde orden.
Søppelbeholderne skal alltid være lukket.
Avfall som det ikke er plass til i kassene, leveres til renovasjonskjørene eller bortskaffes på annen forsvarlig måte.
Miljøanordninger som offentlige myndigheter og/eller styret anordner skal benyttes.

§ 4

Anskaffes markiser, leilighetsskillere o.a., er andelseieren ansvarlig for at det ikke oppstår fare eller sjanse for andre.
Styret skal godkjenne oppsetting og utforming av markiser, leilighetsskillere o.l.
Leilighetsskillere skal være ens for hver husrekke.
Ulovlig oppsatte skilter, antenner e.a. kan pålegges revet.

§ 5

Motorkjøretøyer plasseres bare på steder som er avsatt til parkeringsplass.

Garasjene skal brukes til oppbevaring av kjøretøy, samt nødvendig tilbehør og rekvisita. Bruk av garasje som ikke er i tråd med dette kan føre til oppsigelse av plassen.

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

Kjøring på gangveiene skal begrenses til nødvendig ferdsel.

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

Ved kjøring på gangveiene skal det kun holdes gangfart.

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

Parkering skal kun være av kortest mulig varighet.

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

Bruk av gjesteparkeringsplassene skal kun skje av besøkende.

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

§ 6

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

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

§ 8

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

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

§ 9

Ventilasjon

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

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

§ 10

Dyrehold

1. Det er tillatt å holde hund eller katt.

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

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

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

§ 11

Felling av trær og forandring av hageparsell/fellesarealer skal ikke finne sted uten forhåndsgodkjenning av styret. Berørte andelseiere skal varsles og har rett til å uttale seg før styret 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 slik at dette ikke forringer øvrige andelseieres lys og utsyn. Ingen har adgang til å foreta endringer som kan resultere i økt sjenanse av noe omfang for naboer - uten at naboer har uttalt seg - og styret har godkjent dette.

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

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

Beskjæring eller felling av trær på fellesareal skal gjøres av fagperson på oppdrag fra styret. Styret organiserer gjennomgang av borettslagets grøntarealer, og planlegging av eventuell felling/beskjæring/beplantning, ca. hvert 5. år. Ansvarlig for slik gjennomgang er ekstern

fagkompetanse engasjert av styret. Samtlige andelseiere får ved gjennomgangen anledning til å komme med innspill og ønsker til felling eller beplantning.

Disse husordensreglene erstatter tilsvarende av 29.5.88.

Drøftet i styremøte senest 21.4.97.

Fremlagt, drøftet og godkjent i generalforsamling 27.5.97.

Endelig godkjent - ihht. fullmakt - i styremøte 2.7.97.

Sendt andelseierne som vedlegg til infoskriv juli 1997.

Endrede husordensregler vedtatt i generalforsamling 05.06.2019



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Akebakkeskogen 12A
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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre