

aktiv.





Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/

Martin Ommundsen

Mobil 906 42 614

E-post martin.ommundsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 19 304,-
Omkostn.: Kr 9 288,-
Total ink omk.: Kr 11 928 592,-
Felleskostn.: Kr 5 247,-
Selger: Anders Aaris Vedal
Siri Anette Tennøy

Salgsobjekt: Andelsleilighet
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.: 1007250073

Pent rekkehus rett v/ marka - Utsikt - Flotte uteplasser med gode solforhold- P-plass - God

Ønsker du å bo i et innholdsrikt og moderne hjem, beliggende i et særdeles barnevennlig og hyggelig nabolag med nærhet til både byliv og marka? Velkommen til Akebakkeskogen 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/ kjøkken og bad fra 2020
- Åpne gode oppholdsrom
- Pipeløp klart for peis
- Varme i gulvet i stue/kjøkken
- 2 uteboder
- "Ski-in ski-out"
- Innvendig bod på 7 kvm og sportsbod på 6 kvm.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	77
Nabolagsprofil	83
Reguleringskart	86
Meglerinfo	92
Husordensregler	95
Vedtekter	98
Årsberetning	108
Formuesverdi	156
Budskjema	163

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 115 m²

TBA: 48 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 54 m² Stue/kjøkken, wc, bod

1. etasje

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

BRA-e: 6 m² Ekstern utebod

TBA fordelt på etasje

Kjeller

33 m²

1. etasje

15 m²

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 sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3204 m²

Tomtebeskrivelse

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

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

Beliggenhet

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

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

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

Adkomst

Adkomst fra Akebakkeskogen. Vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

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

Barnehage/Skole/Fritid

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

Skolekrets

Disen skole og Morellbakken ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

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

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

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

Bygningssakkyndig

Håkon Graff

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Avretting gulv, våtromsplater på vegger, flislegging

Arbeid utført av BESTA VOLLEN BYGG

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ny membran ble lagt av MEMBRAN SERVICE CZAJKOWSKI

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Byttet avløpsrør og lagt vannrør i rør i rør

Arbeid utført av Robko

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 Oppgradering av el. anlegget

Arbeid utført av Kjelsås Elektro

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske

lavspenningsanlegg)?

Ja

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

Ja. Kjelsås Elektro ifm. oppussing

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Ladeanlegg i borettslaget

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Selger har selv lagt terrasse og opparbeidet uteområder

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

Ja

Beskrivelse Borettslaget ser på muligheter for energisparing. Varmepumper bl.a.

Innhold

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

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

Underetasjen inneholder bod, wc og stue i åpen løsning til kjøkken og utgang til markterrasse samt en liten hage.

Boligen har varmekabler på bad og wc pluss varmemefolie i stue/kjøkken.

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.

Laminat er lagt i øvrige rom. (nyere laminat i stue/kjøkken og bod i underetasjen).

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. Sotluke montert i stue i underetasjen (pusset igjen). Det er ikke tilknyttet ildsted til pipen i denne boligen.

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. Fuktsensor 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. Vifte montert på loftet. Styring av avtrekk fra styringspanel i kjøkkenet og via ventilator i kjøkkenet. Spalteventiler i vinduer. Luftespalte under dør mot våtrom.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Sokkelskuffer under benkeskap. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Blandebatteriet har bevegelsessensor. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, kaffemaskin, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Norema kjøkkeninnredning fra 2020.

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:

Terrasseplatting 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 og i boden i undertasjen.

Utvendig solskjerming

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

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

Følgende bygningsdeler har fått TG 2:

2 Rom under terreng Risiko.

TG 2 Ytterdører - balkongdør undetasje Alder og slitasje.

TG 2 Vinduer Alder og slitasje.

TG 2 Innvendige trapper Manglende håndløper på en side. Åpninger i rekkverk.

TG 2 Terrasse/balkong Lav rekkverkshøyde på terrassen i underetasjen.

TG 2 Sanitær - bad Manglende dreneringsspalte for innebygget sisterner.

TG 2 Sanitær - wc Manglende dreneringsspalte for innebygget sisterner

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Selger tar med seg følgende:

- Lampe over spisebord
- Skap i gang og vitrineskap
- Lamper på soverom
- Lampe i gang

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.

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

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett inkludert.

Parkering

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

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

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP586991

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

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

Kr 11 900 000

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 2 492 418

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 9 471 187

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

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

Tilbud lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 247

Andel Fellesgjeld

Kr 19 304

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 19 774

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

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

Styregodkjennelse

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

godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

Andelen er heftelsesfri.

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter på borettslagets eiendom, 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

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Det er ikke konsesjon på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

11 900 000 (Prisantydning)

19 304 (Andel av fellesgjeld)

11 919 304 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 938 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 288 (Omkostninger totalt)
17 188 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
19 988 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 928 592 (Totalpris. inkl. omkostninger)
11 936 492 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
11 939 292 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 288

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt 0,8 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

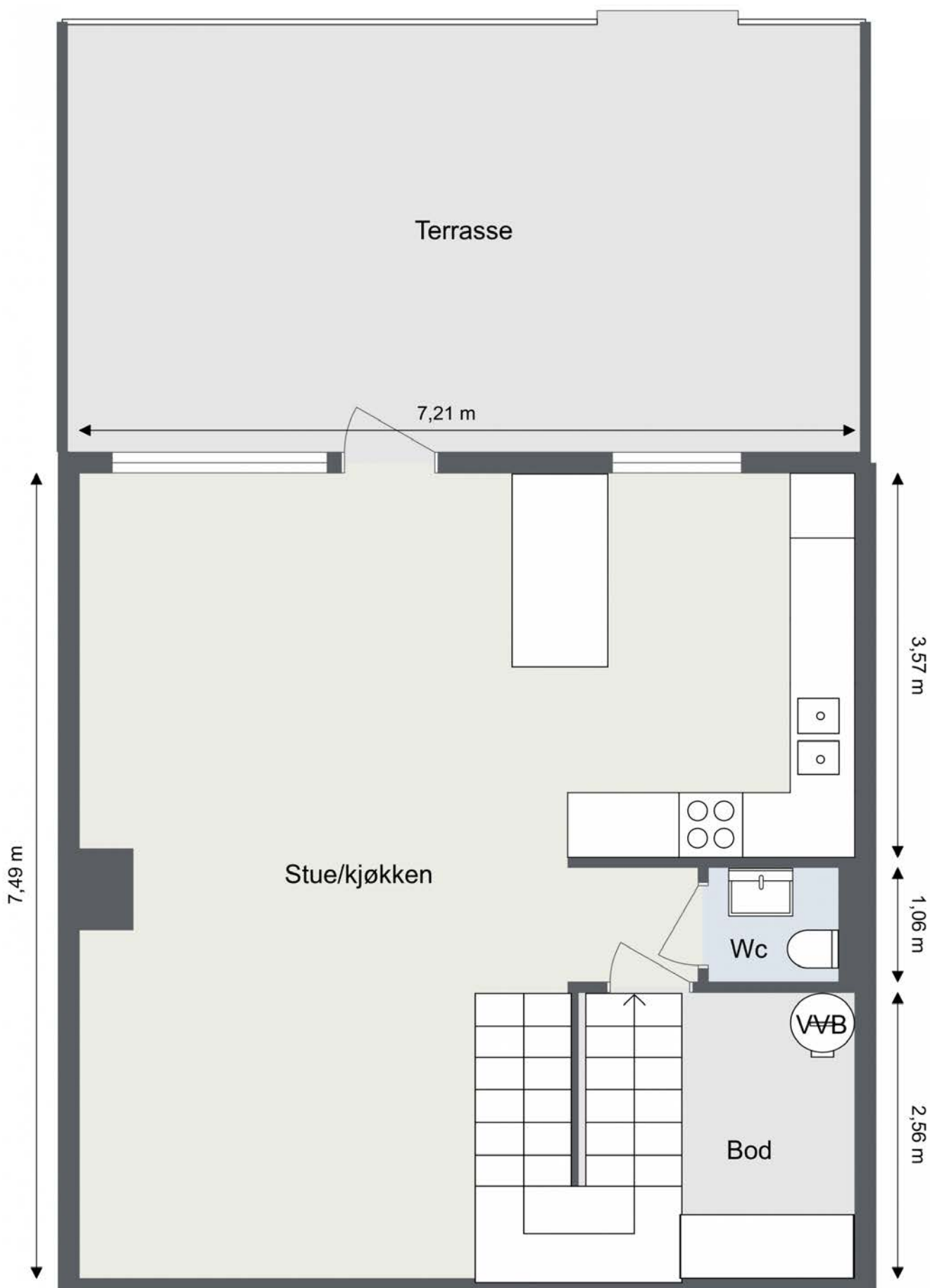
Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

07.05.2025















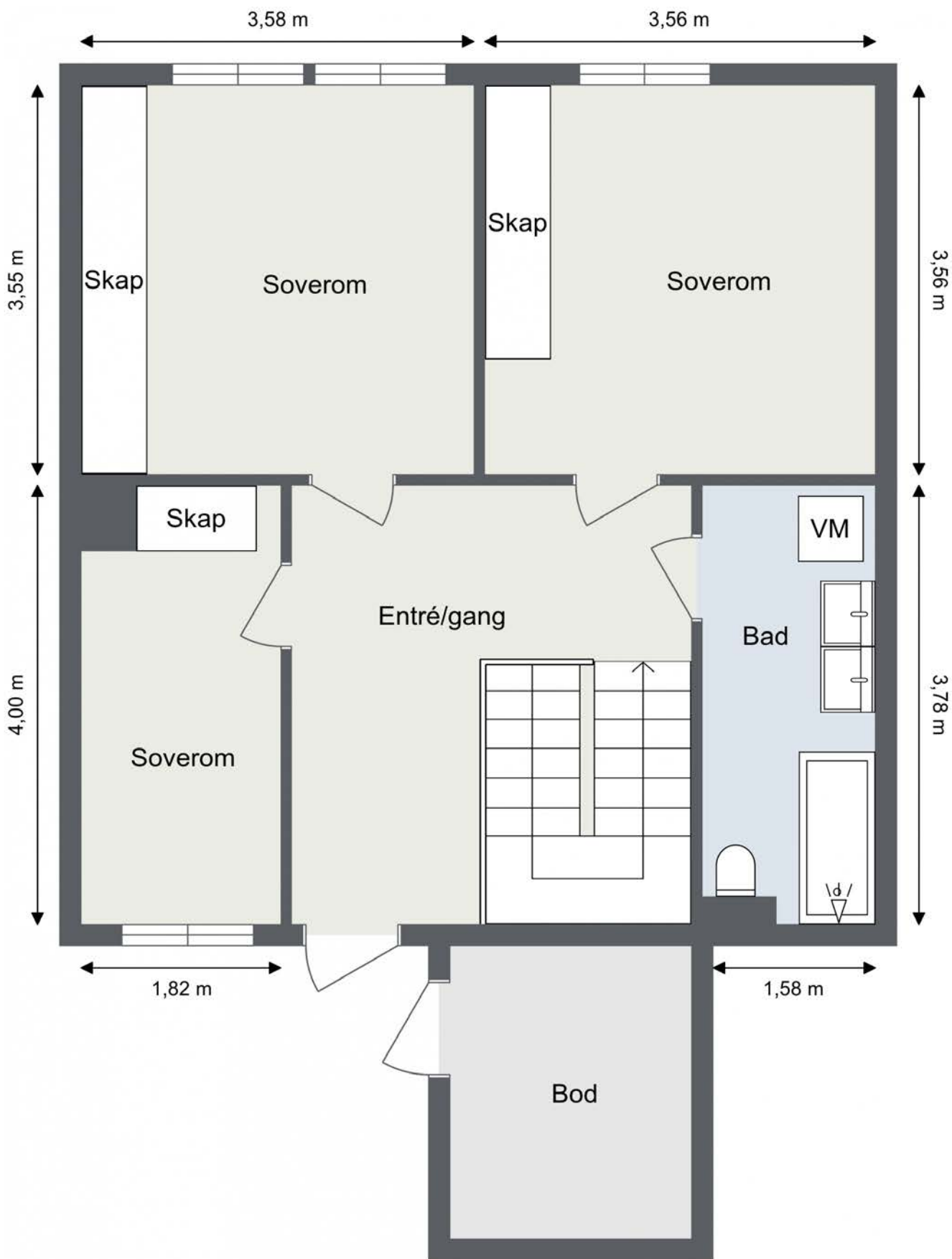






















































Aktivitetsplass

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

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

Gjør dagen god for deg selv og andre.

Vis hensyn og respekt.

Det skal være ro mellom kl 22 og 07.

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

AKEBAKKESKOGEN
BORETTSLAG

Årlig hoved-etterblikk
av lekeplassen er utført: 2021
LEKEPlassKONTROLLEN



Vedlegg

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Akebakkeskogen 12A, 0490 OSLO

Oppdragsnr: 10570

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

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

Denne rapporten er utført av

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

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

OM RAPPORTEN

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

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

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

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

TG IU

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

TG 0

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

TG 1

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

TG 2

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

TG 3

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



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

OPPSUMMERING

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

Generell tilstand

Boligen fremstår i normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av en eldre dato og har behov for modernisering.

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

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Rom under terreng	Risiko.
TG 2	Ytterdører - balkongdør undetasje	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Innvendige trapper	Manglende håndløper på en side. Åpninger i rekkverk.
TG 2	Terrasse/balkong	Lav rekkverkshøyde på terrassen i underetasjen.
TG 2	Sanitær - bad	Manglende dreneringsspalte for innebygget sistene.
TG 2	Sanitær - wc	Manglende dreneringsspalte for innebygget sistene.

Kommentar

AREAL OG ROMBETEGNELSER

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

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

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

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

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

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

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Underetasje	54			33
1. etasje	55	6		15
Sum	109	6	0	48
Totalt bruksareal	115			

Rombetegnelser

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

Primær- og sekundærareal

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

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
Underetasje	47	7	Stue/kjøkken, wc	Bod
1. etasje	55	0	Bad, entré/gang, tre soverom	

BEBYGGELSEN

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

Byggear

1982

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten er over to etasjeplan og ligger i 1. etasje og underetasje.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong.
Yttervegger i trekonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i badet, wc og i første del av entréen. Varmefolie er lagt i stue/kjøkken og i boden i undertasjen.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer en utvendig ekstern bod i tilknytning til inngangspartiet i 1.etasjen, på ca. 6 m².

Parkering
En utvendig parkeringsplass følger boligen, ifølge eier.

NYLIGE OPPGRADERINGER

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

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2020/2021	Pusset opp badet.	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2020/2021	Montering av ny kjøkkeninnredning.	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2020/2021	Montering av nye vann- og avløpsrør og skifte av varmtvannsbereider.	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2020/2021	Pusset opp wc-rom.	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2020/2021	Montering av nye innerdører	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2020/2021	Sparklet og malt overflater.	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2020/2021	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.	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2020/2021	Utvendige elektrisk styrt markiser og screens.	Egeninnsats ▾	
2020/2021	Legging av laminat i stue/kjøkken og i boden i lundetasjen.	Egeninnsats ▾	
2020/2021	Bygget terrasse og platting	Egeninnsats ▾	

Kommentar

VURDERINGENE

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

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

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

Forhold under befaringen

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

Tilgjengelighet

Begrensninger

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

Lovlighet/brannteknisk

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

Lovlighet/brannteknisk

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

Ja. Plantegninger med godkjenning fra kommunen, datert 10.07.1981 er fremlagt. Tegningene samsvarer med dagens bruk.

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

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

Nei.

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

Nei.

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 oppførte betonggulv. For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldende Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppført betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldende i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldende for hele konstruksjonen. Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

TG 2 -

Følgende rom er under utvendig terreng og er foret ut med organisk materiale: En vegg i stue og i boden. Vegger er ifølge eier bygget opp på nytt i regi av borettslaget i 2020.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?

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

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

Vurdering

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

Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale, er en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. Konstruksjonsoppbyggingen kan forhindre uttørring av grunnmuren om drenering ikke har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunn. I tillegg er det en risiko for kondens i konstruksjonen.

Steinullplater er montert direkte på mur og trevirke utenpå steinullplater isolert med mineralull i den utførte veggen.

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

Vinduer og dører

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

Ytterdører

TG 2 -

Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 1983.

Vurdering

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

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

Ytterdører

TG 1

Entrédør med glassfelt, produsert i 2010, montert i entréen. Døren har elektrisk dørlås.

Vurdering

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

Vinduer

TG 2

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1983.

Vurdering

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

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

Innvendige dører

TG 1

Innvendige profilerte dører i tre.

Vurdering

Etasjeskiller & horisontalmåling

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

Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskiller i trebjelkelag.

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

Nei.

Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til mindre enn 10 mm.

Vurdering

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

Innvendige trapper

TG 2

Repostrapp i malt trekonstruksjon.

Vurdering

- Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfellet er det kun håndløper/rekkverk på en side.
- For å hindre at barn kan kripe gjennom, skal åpninger i rekkverket være maks 0,10 meter. Kravet gjelder opptil 0,25 meter under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. I dette tilfellet er det for store åpninger i rekkverk.

Tilstandsgrad 2 er satt med utgangspunkt i avvik knyttet til rekkverk og åpninger i rekkverk

Innvendige overflater

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

Gulv

TG 1

Fliser er lagt i første del av entré/gang.
Laminat er lagt i øvrige rom.
(nyere laminat i stue/kjøkken og bod i undetasjen).

Vurdering

Gulvene har normal slitasje, som inkluderer noen bruksmerker.

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

Vegger

TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering

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

Himling

TG 1 -

Sparklet og malte overflater.

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

Vurdering

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

Pipe

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

Overflater pipe

TG 1 -

Pusset og malt elementpipe. Sotluke montert i stue i underetasjen (pusset igjen). Det er ikke tilknyttet ildsted til pipen i denne boligen.

Vurdering

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

Det er registrert enkelte mindre riss på pipens ytre komplettering, men det er ikke registrert forhold som tilsier at pipen har funksjonssvikt.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

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

Ledningsnett for sanitær

TG 1 -

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. Fuktsensor montert i bod tilknyttet varmtvannsbereder.

Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekrans funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekrans er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Det er fremvist faktura. Det er ikke fremvist FDV- dokumentasjon.

Vurdering

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

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

Varmtvann

TG 1

Varmtvannsbereder på 281 liter, produsert i 2020. Berederen er montert i bod i underetasjen.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad, av 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.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Vurdering

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Sokkelskuffer under benkeskap. Kjøkken vegg over benkeskap. Belysning under overskap.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Blandebatteriet har bevegelsessensor. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
Stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, kaffemaskin, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Norema kjøkkeninnredning fra 2020.

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

Vurdering

Det er observert noe svelling fuktmerke på front til oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen fremstår for øvrig med normal slitasje og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Terrasse, balkong og lignende

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

Terrasse/balkong

TG 2

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.

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

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

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av lav rekkverkshøyde iht. dagens krav.

Utvendig solskjerming

TG 1

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

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

Vurdering

Bad 1.etasje

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

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2020.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Ja. Det er fremvist dokumentasjon på legging av membran, flislegging, rørlegger- og elektrikerarbeid.

Det er ikke fremvist FDV dokumentasjon på annet enn fra rørlegger.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

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

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast.

Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til borm (hulrom) under flis?

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

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

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

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

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

Nei.

Vurdering

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

Sanitær

TG 1

Dusj i badekar med innfellbare dør i herdet glass.
Dobbel servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering

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

Sanitær

TG 2

Veggfestet klosett med innebygget sistene.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av manglende dreneringsspalte for innebygget sistene, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

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

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter og belysning, med integrerte bluetooth-høytalere.
Håndkleholder på vegg med varme.
Høyskap med glatte fronter.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Wc underetasje

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Sanitær

TG 2 -

Veggfestet klosett med innebygget sisterner.
Servant.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av manglende dreneringsspalte for innebygget sisterner, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

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

Fast inventar

TG 1 -

Benkeskap med glatte fronter.
Speil med integrert belysning, og med integrerte bluetooth-høytalere.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

TG 1

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 og i boden i undertasjen.

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

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er oppgradert i 2020-2022.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?
Nei.

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

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

2020: Legging av varmemefolie. Utført av Kjelsås Elektro AS. Signert og datert 17.12.2020.

2021: 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). Utført av Kjelsås Elektro AS. Signert og datert 17.02.2021.

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

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

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

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

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

Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll.
Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

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

BEFARINGEN

Befaringsdato	28. apr. 2025
Selger/eier til stede	Anders Aaris Vedal
Takstingenør til stede	Håkon Graff
Er selgers egenerklæring fremvist?	Ja, det er fremvist egenerklæring datert 27.04.2025.

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

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Akebakkeskogen 12A
Kommune	0490 OSLO
Matrikkel	301-75/1231
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Andel
Tomteareal	3 204 m ² (felles)
Hjemmelshaver	Akebakkeskogen Borettslag
Eier adkomstdokumenter	Anders Aaris Vedal & Siri Anette Tennøy
Andelsnummer	21

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

FORUTSETNINGER

Om rapporten

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

Tilstandsgradene

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

Undersøkelsene

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

Begrensninger

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

Arealer

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

Selgers/kjøpers ansvar

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

Gyldighet

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250073	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Siri Anette Tennøy	Anders Aaris Vedal
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1007250073

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	Avretting gulv, våtromsplater på vegger, flislegging
Arbeid utført av	BESTA VOLLEN BYGG

Filer

[Faktura319 Besta Vollen bad .pdf](#)

[Faktura555 membran.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny membran ble lagt av MEMBRAN SERVICE CZAJKOWSKI
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet avløpsrør og lagt vannrør i rør i rør
Arbeid utført av	Robko

Filer

[Faktura-3925 Robko.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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	Oppgradering av el. anlegget
Arbeid utført av	Kjelsås Elektro

Filer

[Faktura m giro_18555_Kjelsås elektro as.PDF](#)

[Kjelsås Elektro.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjelsås Elektro ifm. oppussing

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeanlegg i borettslaget

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

Selger har selv lagt terrasse og opparbeidet uteområder

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget ser på muligheter for energisparing. Varmepumper bl.a.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250073

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Anette Tennøy	111468a3679e6416e7bace5 5e05dddc7920c5fca	27.04.2025 10:05:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Vedal	d0480008b9683e758384a 426c4be7e71296c17cc	27.04.2025 09:51:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250073

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

Nabolagsprofil

Akebakkeskogen 12A - Nabolaget Grefsen østre - vurdert av 78 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

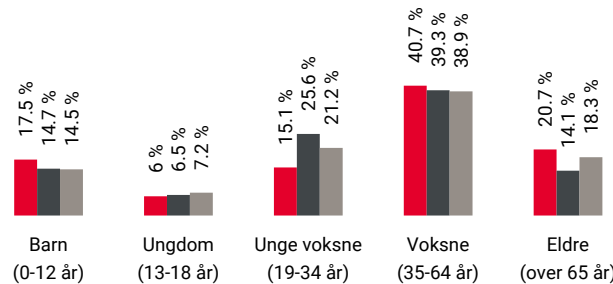
Veldig bra 92/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Grefsenlyst FUS barnehage (1-4 år) 49 barn	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	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 naboene 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. Buss
-  3. Sykkel

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

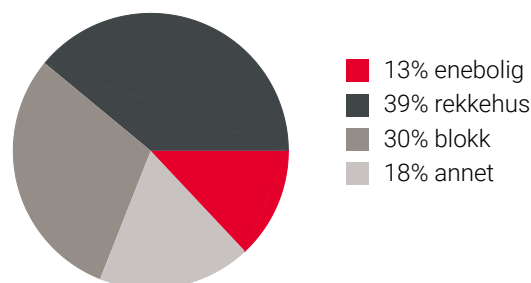
 **Støynivået**
Lite støynivå 95/100

 **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



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

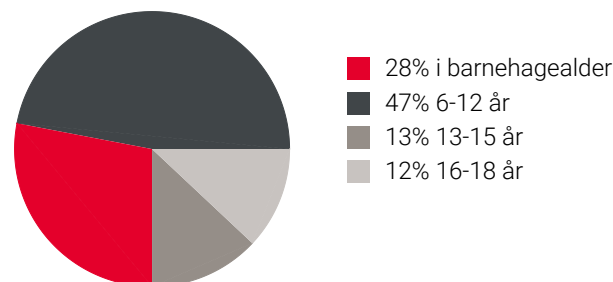
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

-  Årvoll senter 14 min 
-  Boots apotek Årvoll 14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

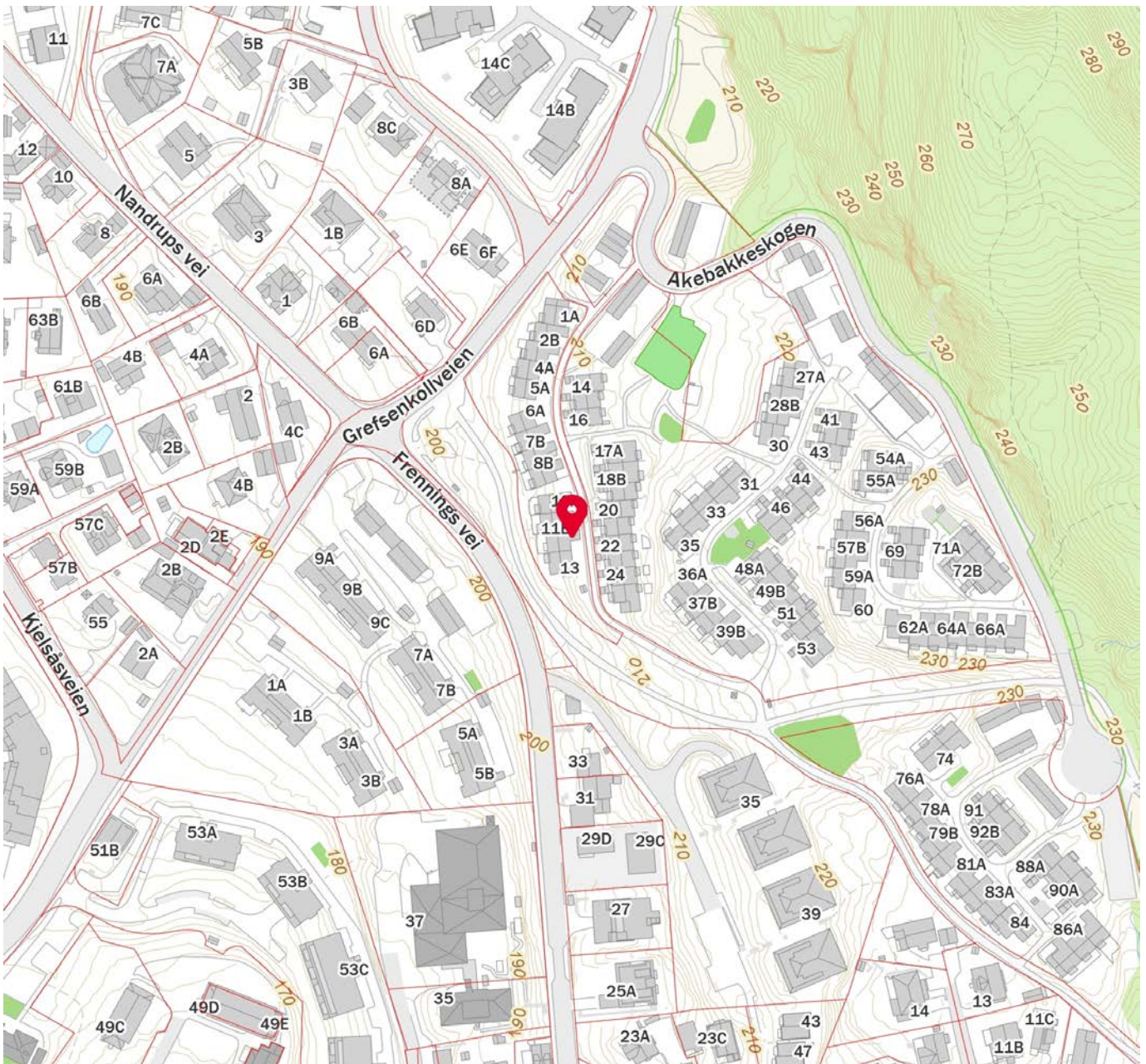
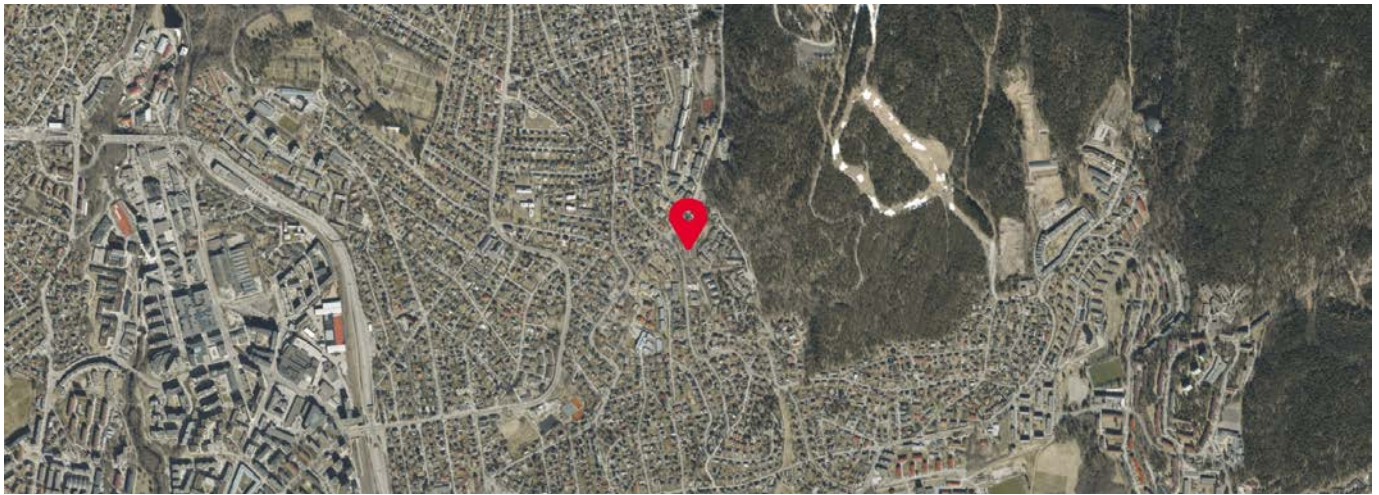


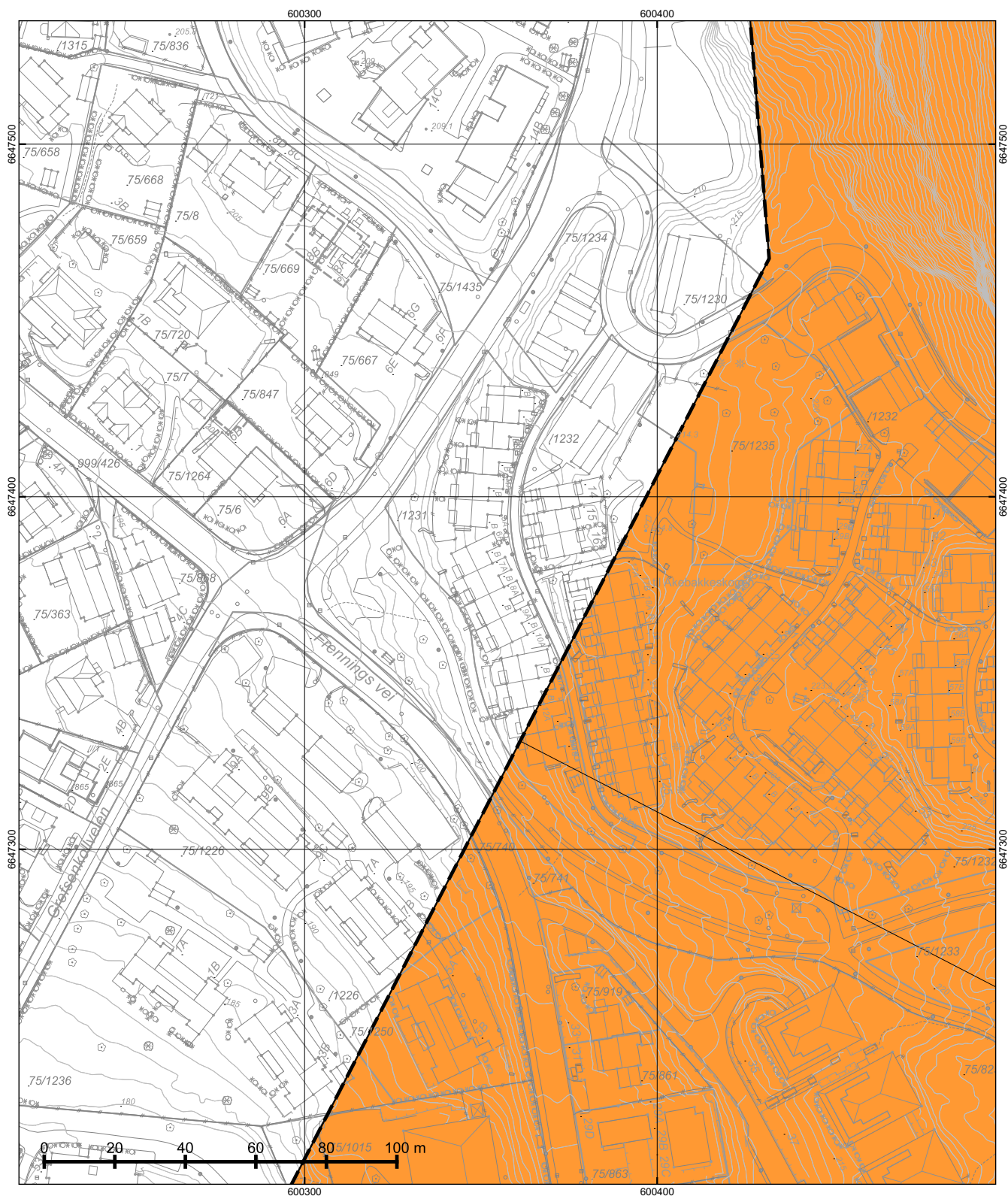
0% 47%

-  Grefsen østre
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

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

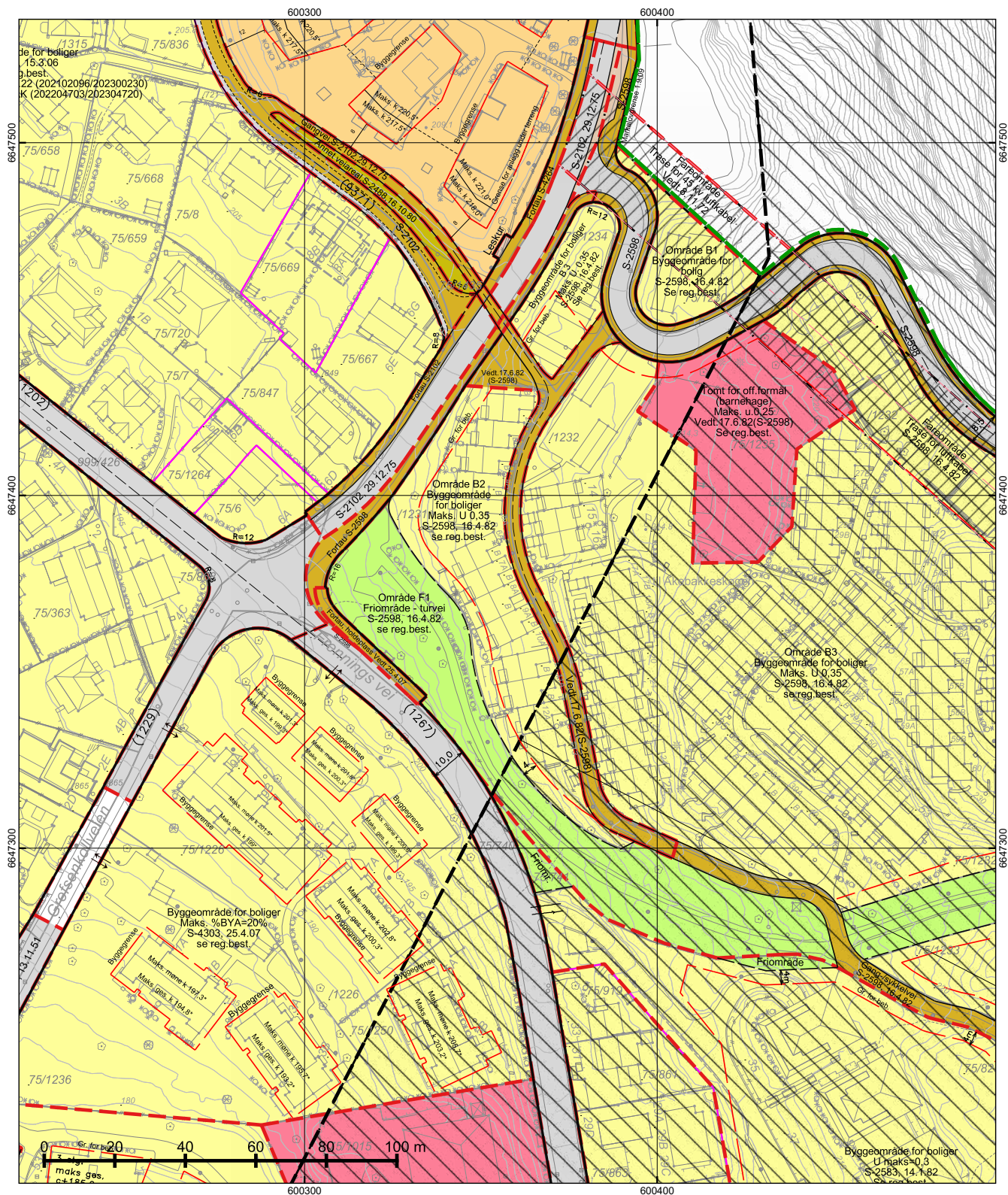




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© 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	Reguleringskart		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
	– 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:	



*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
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

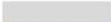
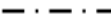
Originalformat: A3

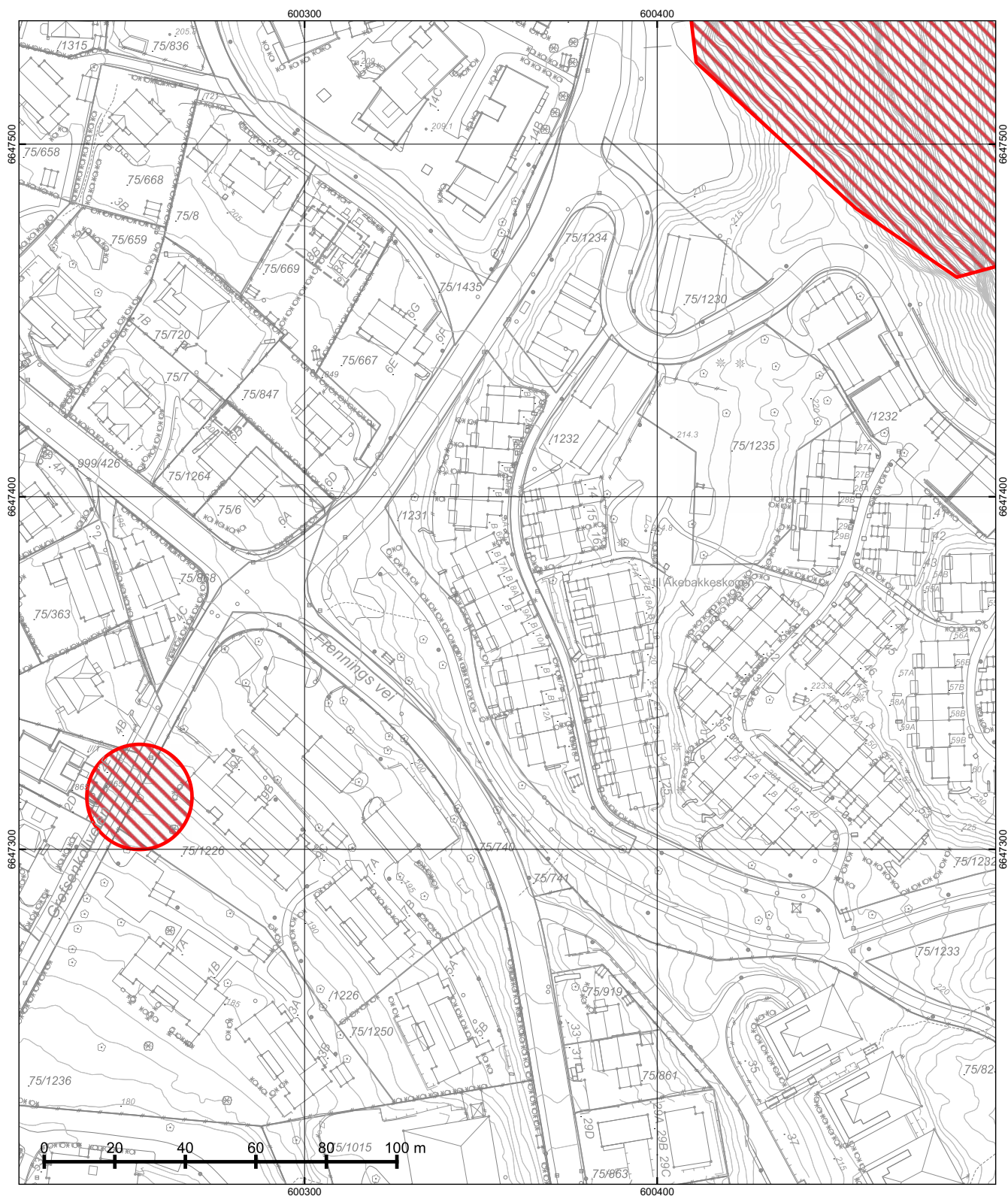
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: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

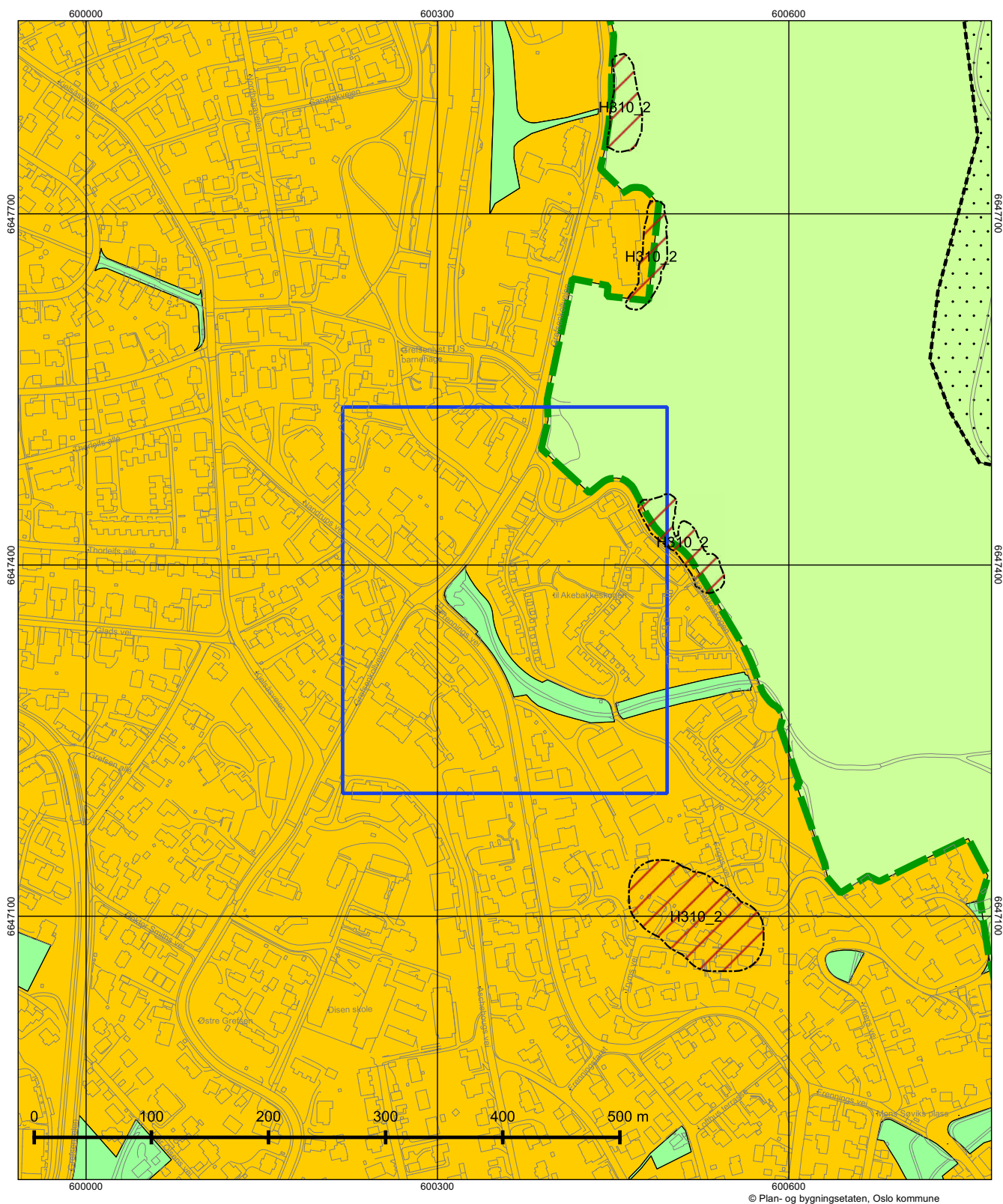
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	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

 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	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.
	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: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 27.04.25 Side 1 av 3

Akebakkeskogen borettslag	V ³ r ref.:	42/21	Frjdselsdato eier:	12.06.1985
Akebakkeskogen 12 A	Type:	Borettslag tilknyttet	Frjdselsdato medeier:	24.06.1987
0490 OSLO	Eiere:	Anders Aaris Vedal, Siri Anette Tennny		
Organisasjonsnr:	956 235 251	Andelsnr:	21	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 247

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Kapitalkostnad renter	93
	Kapitalkostnad avdrag	28
	Felleskostnader	5 126

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

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	19 192	Gjeld siste ³ rsoppg.:	19 304
Klient ajourf. l ³ n:	2 356 989	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	2 370 732

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

Rentesats per 27.04.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 308

Saldo per 27.04.2025: 2 356 989

Andel av saldo: 19 193

Frjste termin/frjste avdrag: 01.01.2021 (siste termin 01.12.2050)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gina Kristiansen Borgersrud

Adresse: Sroveien 25B

Postnr/-sted: 1363 Hd VIK

Telefon: Mob.: 93626557

E-post: akebakkeskogen@gmail.com

Webseite: www.akebakkeskogen.no

5: Restanse felleskostnader pr. 27.04.2025

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

Ved spjrm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ l oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 27.04.25 Side 2 av 3

Akebakkeskogen borettslag	V³ r ref.:	42/21	Fjdselsdato eier:	12.06.1985
Akebakkeskogen 12 A	Type:	Borettslag tilknyttet	Fjdselsdato medeier:	24.06.1987
0490 OSLO	Eiere:	Anders Aaris Vedal, Siri Anette Tennry		
Organisasjonsnr: 956 235 251				

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	246 300
Andelsnr:	21	Partialobligasjonsnr:	21

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1982
G³ rds/bruksnr: 75/1232
Bygningstype: 5 m³ hus
Feste/eiet tomt: E iet

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Fjrste innflytting:	01.01.1986
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strm
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
System ³ s:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livslp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ^ 2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

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

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

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

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

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

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

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden.

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 27.04.25 Side 3 av 3

Akebakkeskogen borettslag	V ³ r ref.:	42/21	Fjdselsdato eier:	12.06.1985
Akebakkeskogen 12 A	Type:	Borettslag tilknyttet	Fjdselsdato medeier:	24.06.1987
0490 OSLO	Eiere:	Anders Aaris Vedal, Siri Anette Tennøy		
Organisasjonsnr: 956 235 251				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

HUSORDENSREGLER FOR AKEBAKKESKOGEN BORETTSLAG

§ 1

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

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

Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

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

Brudd på reglene kan også føre til erstatningsansvar.

§ 2

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

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

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

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

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

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

§ 3

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

Avfallet skal emballeres forsvarlig.

Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet.

Orden skal holdes i søppelskurene.

Søppelbeholderne skal alltid være lukket.

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

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

§ 4

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

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

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.
Det vises også til vedtektene §14.

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

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

§ 6

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

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

Ventilasjon

Det er montert ventilasjonsvifte i den enkelte leilighet.
For å sikre godt inneklima, og for å hindre bygningsmessige skader, er den enkelte andelseier ansvarlig for å påse at ventilasjonsanlegget (motor og kanaler) til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Feil eller mangler skal snarest meldes til styret eller den styret bemyndiger.
Ventilasjonsviften skal alltid være tilkoblet og i funksjon.

§ 10

Dyrehold

1. Det er tillatt å holde hund eller katt.

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

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

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

§ 11

Hekker, blomster, trær, nabogjerde

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

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

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

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

Godkjente arbeidstegninger skal benyttes.

Disse husordensreglene erstatter tilsvarende av 29.5.88.

Drøftet i styremøte senest 21.4.97.

Fremlagt, drøftet og godkjent i generalforsamling 27.5.97.

Endelig godkjent - ihht. fullmakt - i styremøte 2.7.97.

Sendt andelseierne som vedlegg til infoskriv juli 1997.

Vedtekter

for

Akebakkeskogen borettslag

org nr 956 235 251

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

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

Som vedlegg til vedtektene følger:

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

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) 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. Ventiler 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 instruksen.

Rapportering

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

Aktiviteter

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

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

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

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

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

Informasjon

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

Økonomi

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

Instruks for valgkomiteen i Akebakkeskogen Borettslag

1. Valgkomiteen skal bestå av 4 medlemmer med personlige varamedlemmer. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen.
2. Valgkomiteen skal ha en bred sammensetning, ha representanter fra begge kjønn og fortrinnsvis en representant fra hvert felt i borettslaget.
3. Valgkomiteen fremmer forslag på kandidater til de verv som skal besettes ihht vedtektene. Valgkomiteen skal 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 2024

Akebakkeskogen borettslag

Torsdag 06.06.2024 kl. 18:00
Haraldsheim, møterom Utsikten

ûsbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Akebakkeskogen borettslag

Tid og sted: Torsdag 06.06.2024 kl. 18:00 - Haraldsheim møterom Utsikten

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

5. Andre saker

5.1 Søknad om utbygging/tilbygg, Akebakkeskogen 54 A

Forslaget er sendt inn av Anne Marthe Boldingh.

Se vedlagte tegninger som beskriver foreslåtte tiltak.

Forslag til vedtak: Tiltaket godkjennes som beskrevet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret innstiller positivt til forslaget, med unntak av takvindu.

Tiltaket medfører økte tilleggskostnader i henhold til borettslagets utbyggingskontrakt.

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

Forslaget krever 2/3 flertall.

5.2 Søknad om vindu, Akebakkeskogen 34

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

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

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

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

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

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

5.3 Søknad om vindu, Akebakkeskogen 18 A

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

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

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

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

Tiltaket må gjennomføres innen 3 år fra tidspunktet for vedtak i

generalforsamling.

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

5.4 Forslag til standard - Endring av entrétak

Forslaget er sendt inn av styret.

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

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

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

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

5.5 Tiltak på ballbanen - etablering av samlingsplass

Forslaget er sendt inn av Miljøutvalget.

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

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

Forslag til vedtak: Tiltaket godkjennes som beskrevet.

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

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

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

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

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

5.6 Etablering av felles sykkelparkering

Forslaget er sendt inn av Inger Eliassen.

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

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

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

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

5.7 Bekkeløp og overvann

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

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

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

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

Varamedlem, Jens Vedal **(På valg)**

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

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

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

Andre tillitsvalgte:

Olaug Fenne

Simen Markussen

Heidi Olsen

Sidsel Vatne

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

6.3 Valg av valgkomite

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

6.4 Valg av miljøutvalg

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

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

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2023 Akebakkeskogen borettslag

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

Balanse 2023 Akebakkeskogen borettslag

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

Balanse 2023 Akebakkeskogen borettslag

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

Sted:_____

Dato:_____

Gina Kristiansen Borgersrud
Styreleder

Helga Birgitte Aasdalen
Styremedlem

H³ kon Haugsbø
Styremedlem

Anders Lundstadsveen
Styremedlem

Stein Tenden
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vN re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til på lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap 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 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres inngående under driftskostnader, mens på kostnader eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives i henhold til driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk

Ved innskjeiring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

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

Note 3 - Varige driftsmidler

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

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

Borettslagets eiendommer er forsikret i If skadeforsikring. Polisenr. SP586991

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

Borettslaget best³ r av 147 andeler og 2 garasjer.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Konto 6490 gjelder totalansvaravtale for hjertestartere.

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14 700	0	14 700
Sum innskutt egenkapital	14 700	0	14 700
Opptjent egenkapital			
i rets resultat	37 182 840	1 014 280	38 197 120
Sum opptjent egenkapital	37 182 840	1 014 280	38 197 120
Sum egenkapital	37 197 540	1 014 280	38 211 820

Note 9 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Note 10 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

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

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

Resultat og balanse med noter for Akebakkeskogen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Akebakkeskogen borettslag

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



Til generalforsamlingen i Akebakkeskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Akebakkeskogen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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: 51.174.xxx.xxx

2024-05-13 06:15:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QBW11-IGYP-A8SS8-8EYXN-QAAQ1-33L5D

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **<https://penneo.com/validator>**

Årsmelding 2023 - Akebakkeskogen borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Gina Kristiansen Borgersrud
Styremedlem, Stein Tenden
Styremedlem, Helga Birgitte Aasdalen
Styremedlem, Anders Lundstadsveen
Styremedlem, Håkon Haugsbø
Varamedlem, Jens Vedal
Varamedlem, Linn Furuvald Næss
Varamedlem, Lynn Rosentrater
Varamedlem, Tone Chadien

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

Virksomhetens art

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

Akebakkeskogen borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 956235251

Akebakkeskogen borettslag består av 147 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Akebakkeskogen borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586991. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Årlig kontroll av lekeplasser og -apparater i borettslaget. Kontrollen gjennomføres av Lekeplasskontrollen.
- Utbedring av seriekoblede røykvarslere og sendere i Akebakkeskogen 85-87, og årlig kontroll av brannvarslingsapparater i Akebakkeskogen 61-67. Arbeidet utføres av Firesafe.
- Sjekke av brannstiger i borettslaget, informert samtlige beboere om jevnlig kontroll med disse og hvordan dette gjøres. Befaring ble gjennomført med brannverninstruktør Rolf Nordberg.
- Montert hjertestartere utenfor utstyrsbodene på hvert felt, totalt fire stykk.
- Gjennomført diverse tiltak for sikkerhet på indre veier i borettslaget. Jevnlig oppfølging av hvordan tiltakene har fungert gjennom året.

Styrets arbeid

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

Energi- og vedlikeholdskartlegging

Det ble i generalforsamlingen 2022 fremmet tre ulike forslag til nærmere undersøkelser og energikartlegging. Forslagene ble vedtatt og styret ble bedt om å innhente 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, og arbeidet startet opp i løpet av sensommeren 2023.

Rapportene ferdigstilles i skrivende stund, og styret vil invitere til beboermøte for presentasjon av rapportene sammen med Usbl Prosjekt så snart de er ferdigstilt og gjennomgått i styret.

Kostnadene for energikartlegging og tilstandsvurdering, herunder kr. 190.000,- eks. mva., faktureres i 2024 og fremgår derfor ikke av årsregnskapet for 2023.

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. Styret vil som nevnt invitere til beboermøte for gjennomgang av rapportene når de er klare, og det legges også opp til at tiltakene vil løftes til generalforsamlingen for gjennomgang og behandling.

Sikkerhet på indre veier i borettslaget

Det ble i generalforsamlingen 2023 vedtatt at styret skulle utrede mulighetene for og kostnadene ved å sikre borettslagets gangveier bedre mot ulykker. Styret gjorde i første rekke enklere tiltak, herunder ble det skiltet ved innkjøring til feltene hvor det ikke tidligere var skiltet innkjøringsforbud for næringstransport. Det ble videre beskåret vegetasjon rundt innkjøringene, for å synliggjøre skiltene som var plassert ut fra før. Styret har i flere omganger oppfordret den enkelte beboer til å melde fra til næringstransport eller andre trafikanter dersom man oppdager uforsvarlig kjøring, og styret har også meldt fra til andre enkelte næringsaktører i ulike tilfeller.

Styret opplever at tiltakene har hatt effekt, og har derfor ikke iverksatt mer kostbare tiltak, som selvlukkende bommer eller lignende. Styret vil følge opp fortløpende også i kommende periode, og den enkelte oppfordres til å melde fra til styret dersom man opplever at effekten av gjennomførte tiltak avtar.

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. Etter

ovennevnte vurdering vedtok styret å innhente bistand fra Jotun, som tidligere hadde bistått styret og entreprenør Jens Petter Lunde ved maling av grønt felt i 2022. Det ble gjennomført befarings på hvitt felt, hvor det i forkant var bedt om å få vurdert behovet for fullstendig malingsvedlikehold, tilsvarende tidligere, eller om det var ansett hensiktsmessig og forsvarlig å utsette dette noe.

Jotuns vurdering var at de fleste fasadene fremsto som hele og intakte, men naturlig værslitte. Det ble observert noe påbegynt råte på en del av endene på vindskiene både på boligene og bodene, som ble anbefalt utbedret før malerarbeidet gjennomføres. Det ble også anbefalt at spiler og rekkverk på balkongene i høyden ble besikket nærmere. Styret vil i tråd med anbefalingen fra Jotun gjennomgå bygningsmassen med håndverker. Konklusjoner og anbefalinger i energi- og vedlikeholdskartleggingen vil for øvrig også være av betydning for planlegging av malingsvedlikeholdet.

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 fellesgjeld

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,-. Resterende kr. 182.266,- ble nedbetalt i april 2024.

Forsikring

Borettslaget har de senere årene hatt en stor økning i forsikringspremie. Dette skyldes dels omfanget skader i borettslaget som sådan og dels økning av skadesaker i boligselskapssegmentet generelt.

Styret har jobbet for å redusere antall skadesaker og med dette også å få redusert premien. Det ble høsten 2023 innhentet nye tilbud på forsikring fra de aktuelle selskapene. Styret vedtok etter innkomne tilbud å fortsette avtalen med IF Skadeforsikring, samt øke egenandelen fra kr. 10.000,- til kr. 15.000,-.

Tiltakene som er gjennomført de senere årene og endring i egenandel ga en reduksjon i årlig forsikringspremie på om lag kr. 250.000,- gjeldende fra 01.01.2024. Årlig premie 01.01.2024-31.12.2024 er kr. 1.255.227,-.

Oppfølging ladeanlegg

Det ble etablert infrastruktur for ladbare biler på samtlige parkerings- og garasjeplasser i borettslaget i 2021/22. Etter etablering er det mange andelseiere som har tatt dette i bruk og installert ladeboks på sin plass, og det er gledelig å se at anlegget brukes i så stor grad. Det var Elaway (tidligere Ladeklar) som hadde arbeidet med montering av anlegget og senere driftsavtale av dette, hvor den enkelte bruker av anlegget betaler månedlig driftsavgift i tillegg til strømforbruk.

Det er gledelig at så mange beboere har tatt anlegget i bruk, samtidig som det er tilsvarende beklagelig at det har vært flere utfordringer med anlegget og stabil drift. Elaway har gjort flere tiltak på anlegget for å sikre stabil drift, herunder er det blant annet installert wifi-tilkobling i stedet for 3G-tilkobling, i tillegg til splittet opp tilkoblingspunkter i flere routere, og det er søkt om økt effekt fra trafo.

I henhold til driftsavtalen skal den enkelte bruker melde feil til Elaway, som deretter skal følge opp og utbedre. Det er derfor ikke alle tilfeller av feil styret blir gjort kjent med, samtidig som styret blir involvert ved manglende oppfølging fra kundeservice.

Styret opplever at den største utfordringen er oppfølging fra kundeservice når det oppstår problemer med anlegget, og har hatt utstrakt dialog med Elaway for å bedre rutineene på dette punktet. Styret har bedt Elaway redegjøre for hvilke tiltak som er gjennomført og hvordan konkrete feil følges opp, og hva som gjøres for å forbedre driftssikkerheten og stabiliteten i anlegget. Elaway er også bedt om å redegjøre for hvilke tiltak som gjøres for å sikre support og ladeassistanse 24/7, som ikke forutsetter styrets involvering.

Vedlikehold rør

Det ble i 2021 gjort tilstandsvurdering av borettslagets felles rør, hvor det kort sagt ble konkludert med at avløpsrør i galvanisk stål bør skiftes ut i sin helhet. Vannrørene er i bedre stand, men disse anbefales skiftet ut samtidig med utskifting av avløpsrør. Dette fordi røranlegget samlet sett har en normert levetid på 30-40 år og fordi det ligger skjult i gulv og vegger som må brytes opp for tilgang hver gang noe må gjøres.

For hus som er enkeltstående, dvs. rekkehus som ikke har en leilighet i en overliggende etasje, er det benyttet plastrør for avløp. Disse later p.t. til å være i god stand og må ikke skiftes.

Da flere av rørene er byttet i forbindelse med oppgraderinger eller andre arbeider på tidligere tidspunkt har det ikke vært aktuelt å gjennomføre et stort felles prosjekt med å skifte ut vann- og avløpsrør.

Felles rørstammer (rør benyttet av mer enn en andel) ført gjennom huset er borettslagets vedlikeholds- og utskiftingsansvar, og vil også fremover skiftes i forbindelse med andelseiers planlagte oppussing eller der bygningsmassen av andre årsaker åpnes. Den enkelte andelseier kontakter styret når man går i gang med planlegging av oppussingsarbeidet. Dette også i tråd med borettslagets vedtekter.

Det ble videre gjennomført vannsjekk i samtlige andeler i 2022, og gjort enkelte tiltak for å utbedre avdekkede avvik etter gjennomgangen. Samtlige hovedstoppekraner i andelene er skiftet ut (det gjenstår per 2024 to stk., disse er planlagt utskiftet i løpet av våren/forsommeren). Videre vil utvendige stoppekraner/bakkekraner lokaliseres, utbedres og merkes. Dette gjøres i forbindelse med utskifting av de to innvendige hovedstoppekranene som gjenstår, våren/forsommeren 2024.

Det vil senere vurderes om det bør installeres vannstoppere (Waterguard el.) i andelene i borettslaget.

Overvannshåndtering og fuktsikring

Det har over flere år vært utfordringer knyttet til overvann ved store nedbørsmengder. Dette har både medført skader nedover i borettslaget, når vannmengdene har fosset ned turveien og inn på rødt felt, og også i bekkeløpet øverst på blått felt, hvor det skal lite til før bekken flommer over.

I 2022 ble det gjennomført tiltak i terrenget på grønt felt, Akebakkeskogen 61-67 A/B, etter vanninntrengning i underetasje. Arbeidet ble gjennomført etter prosjektledelse av Obos Prosjekt, ved Tor Gundersen, og utført av Guthorm Hoff AS. Det er klart at det er flere deler av borettslagets bygningsmasse hvor boligene er plassert under terreng, og også hvor terrenget heller inn mot bygningskroppen, og at det bør gjøres lignende tiltak flere steder i borettslaget for å unngå vanninntrengning. Det ble videre også vist til at taknedløpene i borettslaget har for liten dimensjon i forhold til størrelsen på tak, og at disse på sikt bør skiftes for å sikre trygg vannføring bort fra bygninger. I ettertid har det også kommet spørsmål fra enkelte andelseiere som viser til behov for takrenner enkelte steder.

Det er påregnelig at vannmengdene vil øke de kommende årene, og nærmere undersøkelser av hva som bør eller må gjennomføres av tiltak og valg av tiltak vil være et av fokusområdene i styrets arbeid i kommende perioder.

Styret sendte henvendelse til Oslo kommune ved Vann- og Avløpsetaten og Bymiljøetaten høsten 2023, hvor det ble vist til behov for en helhetlig overvannsstrategi for kommunens eiendom og tilgrensede eiendommer, samt at det bør vurderes tiltak for å sørge for at nedstrømskanaler til bekkeinntaket ved Akebakkeskogen får trygge flomveier. Henvendelsen er foreløpig ikke besvart, utover å vise til at det mellom etatene er bestemt at det er Bymiljøetaten som skal besvare henvendelsen.

Vedlikeholdsplan for trær og vegetasjon på fellesarealer

I henhold til borettslagets husordensregler skal styret ca. hvert 5. år organisere gjennomgang av borettslagets grøntarealer og planlegge for eventuell felling/beskjæring/beplantning.

Etter diskusjon i generalforsamlingen 2023, hvor det også kom ønske om en mer helhetlig plan for vedlikehold av trær og vegetasjon, og ikke enkeltstående ønsker om felling av ett og annet tre, har styret vedtatt at planen som skal utarbeides skal fungere som en mer helhetlig gjennomgang av alle trær og vegetasjon, og gi føringer på hvilke trær som skal beholdes, hvor det eventuelt bør plantes nytt (som erstatning for mulig kommende felling), hvilke type vegetasjon som er praktisk og ønskelig på konkrete steder og så videre. Dette er et større arbeid som har tatt tid å komme i gang med, men som vil bli gjennomført i løpet av kommende styreperiode.

Det ble gjort noe felling og beskjæring i løpet av 2023, noe i tråd med vedtak fra generalforsamlingen 2023 og øvrig som følge av anbefaling fra arborist. Dette ble orientert om i Styret informerer i forkant.

Skjeggkre

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

Dersom det avdekkes skjeggkre gjennomføres i første rekke detektering (ved 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.

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.

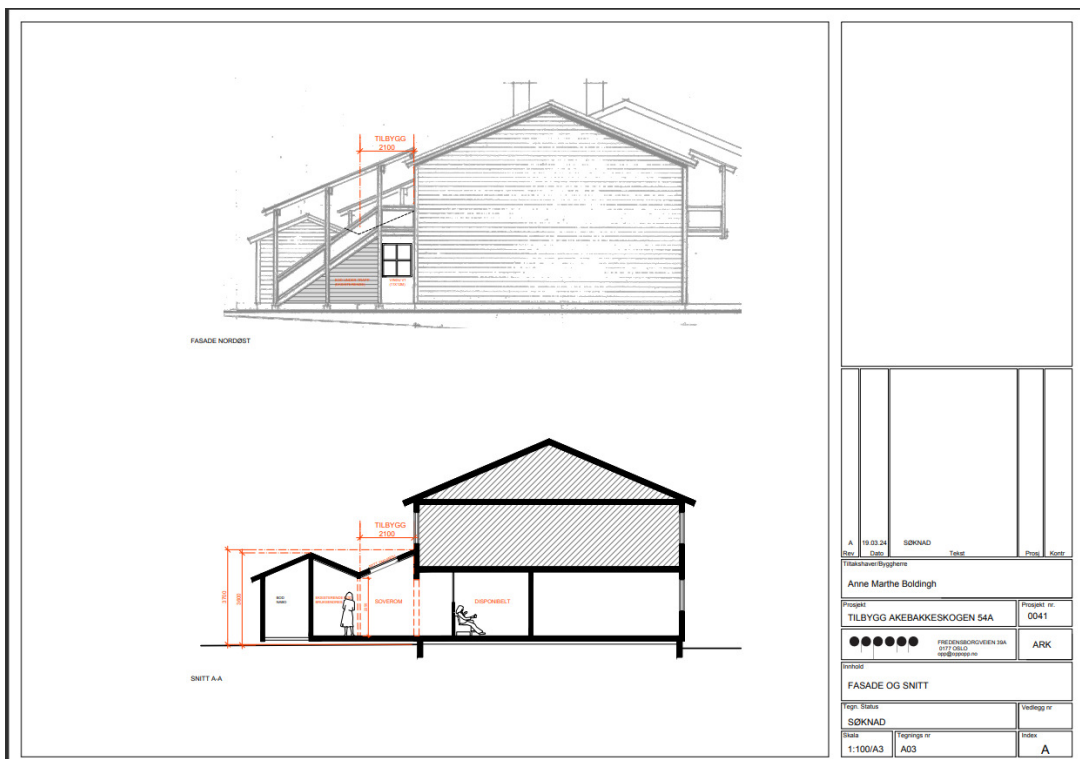
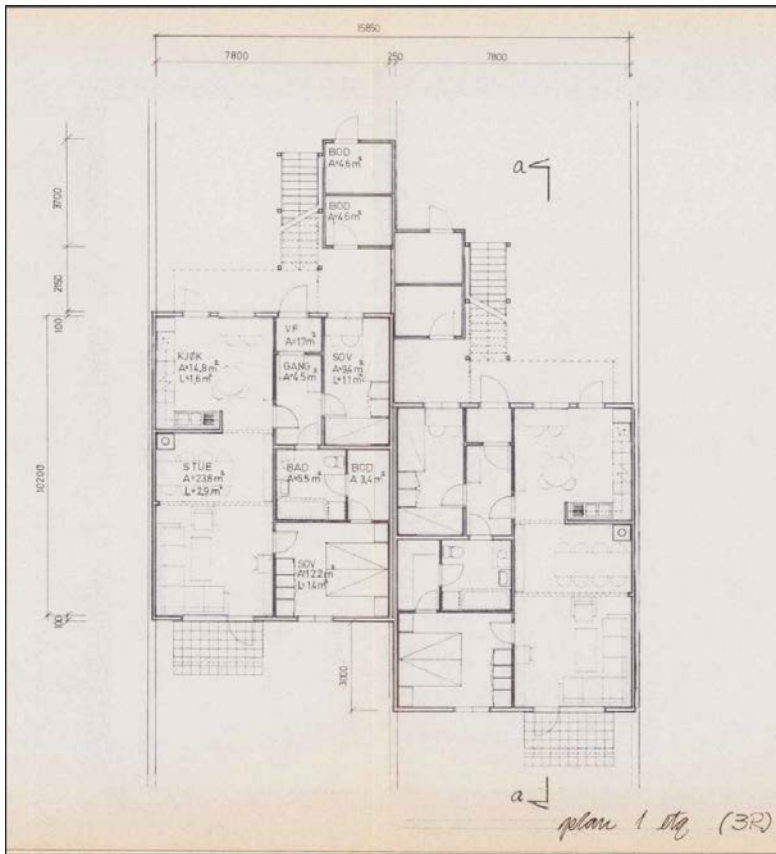
Enkelte søknader har styret vurdert til å ligge utenfor vedtatte standarder og utenfor styrets myndighet til å avgjøre. I disse sakene er søkerne henvist til å fremme saken for generalforsamlingen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.05.2024

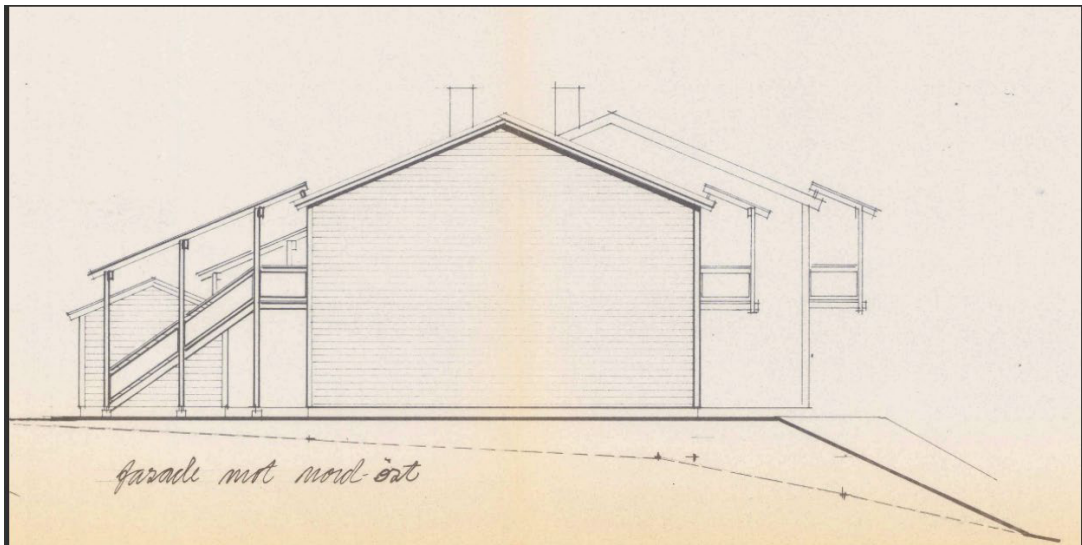
The architectural floor plan depicts a building layout with the following details:

- Overall Dimensions:** 7800 (width) x 10200 (depth).
- Rooms and Areas:**
 - KJØK (Kitchen): $A=14,8\text{ m}^2$, $L=9,6\text{ m}$
 - STUE (Living Room): $A=23,8\text{ m}^2$, $L=13\text{ m}$
 - BAD (Bathroom): $A=5,5\text{ m}^2$
 - SOV (Bedroom): $A=12,2\text{ m}^2$, $L=14\text{ m}$
 - BOD (Storage): $A=14\text{ m}^2$
 - BOD (Storage): $A=6,5\text{ m}^2$
- Central Corridor:** Labeled "GANG" and "DØR".
- Red Annotations:**
 - "TILBYGG 23,8" indicating an extension area.
 - "BOD A=6,5" and "2000" highlighting a storage area and its width.
 - "3000" dimensioning another section.
- Orientation:** North arrow pointing towards the top right.





A	10.03.24	SØKNAD	Tekst	Prosj.	Kont.
Tilbakemelding					
Anne Marthe Boldingh					
Prosjekt				Prosjekt nr.	
TILBYGG AKEBAKESKOGEN 54A				0041	
				ARK	
FRIKOSTENHAGEN 25A 0177 OSLO 904010000					
Prosjekt					
FASADE OG SNITT					
Tegn. Status				Vedlegg nr	
SØKNAD					
Skala		Tegnings nr.		Index	
1:100/A3		A03		A	



Sak 5.2



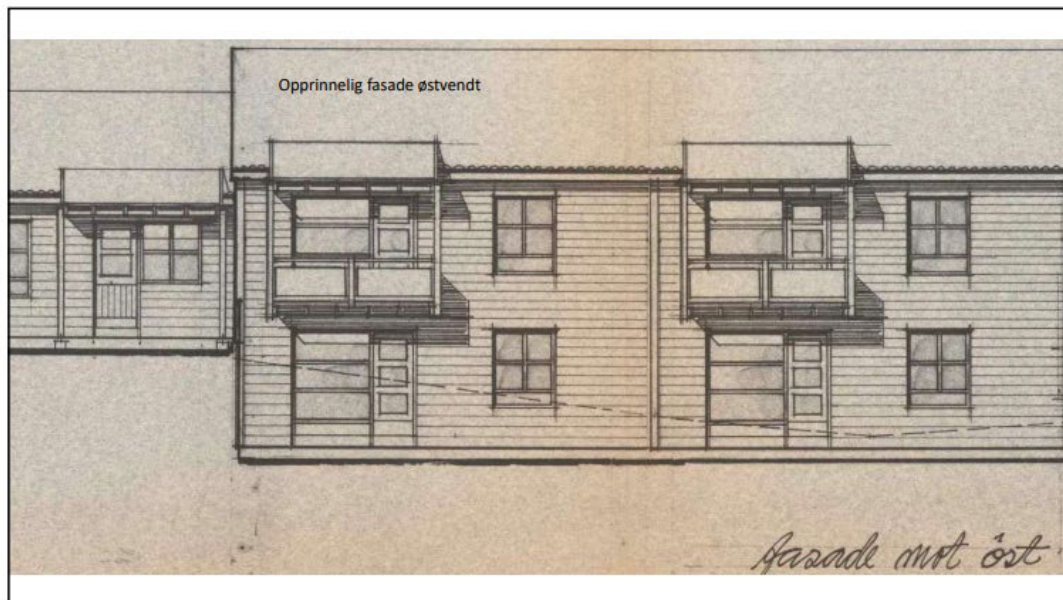


Sak 5.3

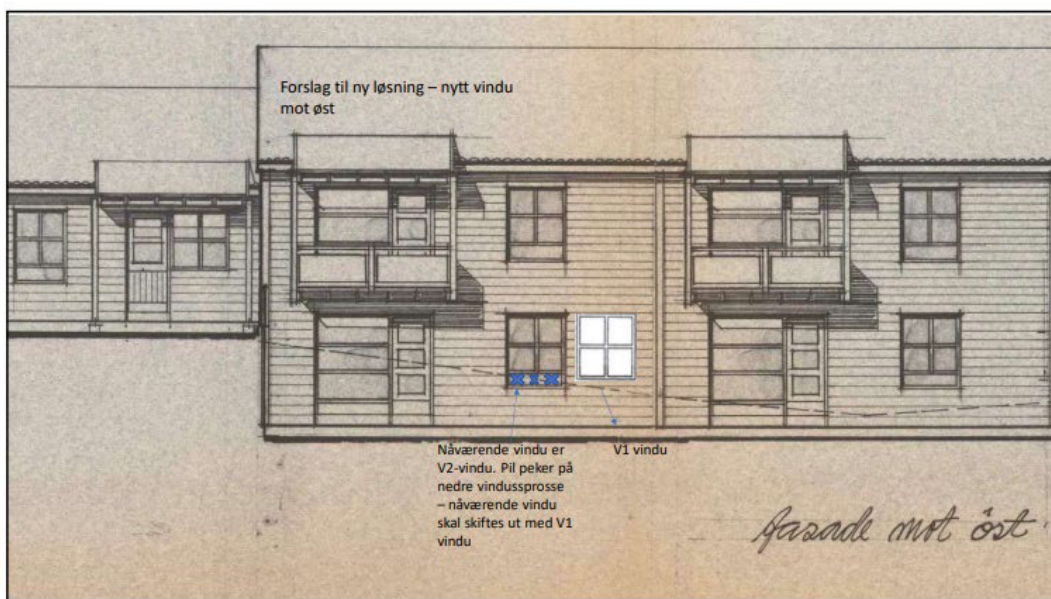
Søknad om innsetting av vindu i Akebakkeskogen 18A – ønskes behandlet i generalforsamlingen

- Søker herved om å få sette inn nytt vindu og skifte eksisterende vindu i Akebakkeskogen 18A, i hensikt i å få lagd et nytt soverom.
- Viser til saksmappe med vedlagte bilder og beskrivelse av hva og hvorfor vi ønsker forslaget fremmet.
- Anders Lundstadsveen og Janne Blomberg Ulseth, Akebakkeskogen 18A

1



2



3



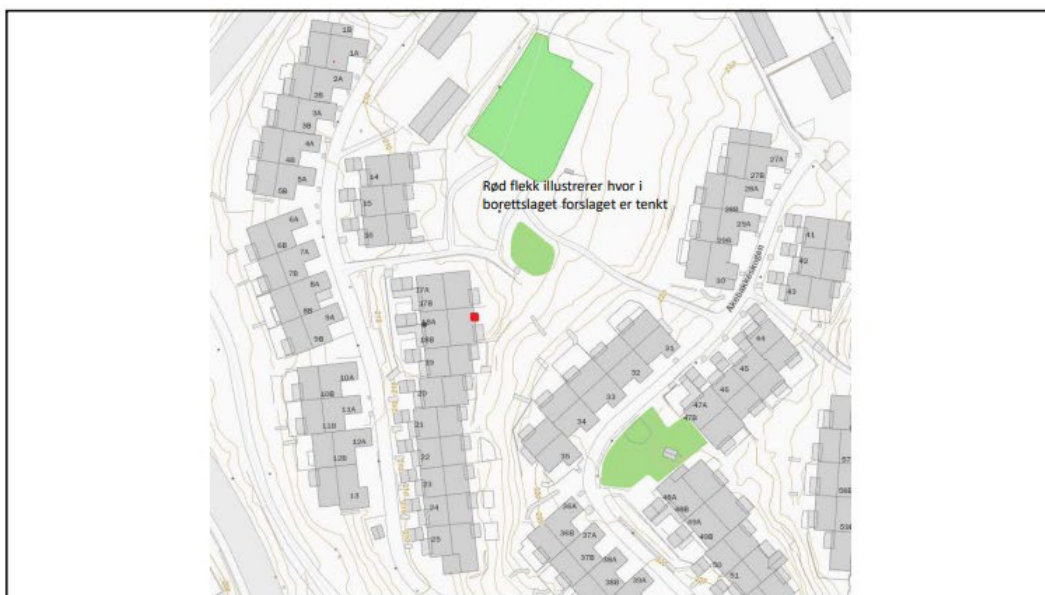
4



5

VINDUstype	V1	V2	V3	V4	V5	V6	VD1	VD2	VD3
	Forslaget er å sette inn et V1-vindu og bytte påværende vindu (type V2 med V1).								
UTPÅKELSE	MÅL 1000x1100 cm ÅPNINGSVINDU BALKONGDØR 2-LAGS ENERGIGLASS TREKINN MED SPROSSER	MÅL 1200x1400 cm SOM V1 NORGE FELT FAST	MÅL 400x1100 cm SOM V1	MÅL 1000x500 cm SOM V1	MÅL 500x1700 cm FAST FELT 2-LAGS ENERGIGLASS TREKINN MED SPROSSER	MÅL 1200x1700 cm SOM V6	MÅL 700x200 cm TOPPÅSSETT BALKONGDØR 2-LAGS ENERGIGLASS TREKINN MED SPROSSER LEVERES KOMPLETT MED LÅSER OG BEKLAG	MÅL 800x200 cm SOM VD1	MÅL 1000x200 cm TOPPÅSSETT BALKONGDØR 2-LAGS ENERGIGLASS TREKINN MED SPROSSER LEVERES KOMPLETT MED LÅSER OG BEKLAG
KVALITET	KYR, KEM430 SB	SOM V1	SOM V1	SOM V1	SOM V1	SOM V6	SOM V1	SOM V1	SOM V1
VENTILASJON	SPALTEVENTIL	SOM V1	SOM V1	SOM V1	SOM V1	SOM V1	SOM V1	SOM V1	SOM V1
BEHANDLING	INITIALT TRE	SOM V1	SOM V1	SOM V1	SOM V1	SOM V1	SOM V1	SOM V1	SOM V1

6



7

- Vi spør om å få sette inn et ekstra vindu på soverommet vårt for å kunne lage to soverom av dette rommet. Vi er avhengig av å ha vindu på potensielt nytt rom for at vi kan benytte dette som et soverom.
- Nåværende vindu er et V2-vindu som er godkjent som vindustype i borettslaget, viser til bilde av de forskjellige vindustypene. Tiltrent vindu som er ønskelig å sette inn er et V1-vindu. I tillegg vil vi skifte ut nåværende vindu med et V1-vindu så vinduene blir identiske.
- Som dere ser av kartutsnitt vil ikke et ekstra vindu være til sjenanse for øvrige naboer med tanke på innsyn/utsyn. Vi har eplehagen i mellom vår bolig og hvitt felt.
- Ønsker saken fremmet i generalforsamlingen.

8

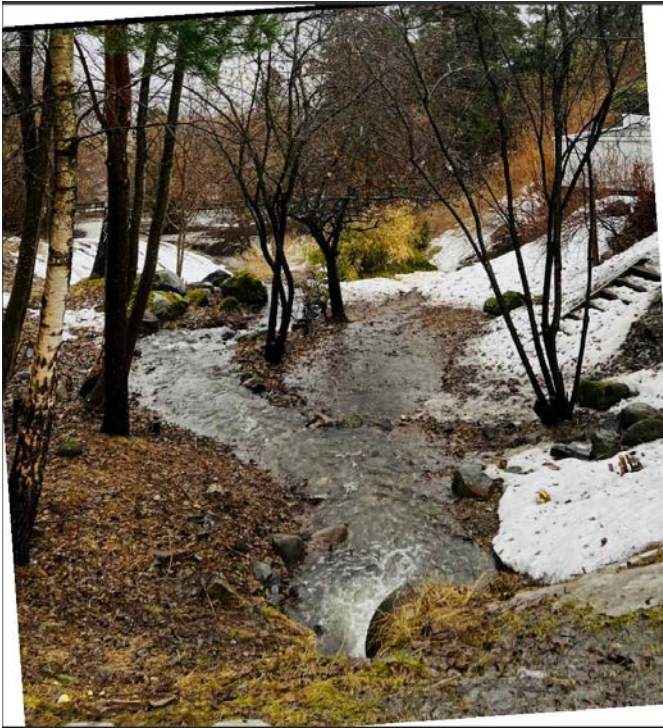
Sak 5.4

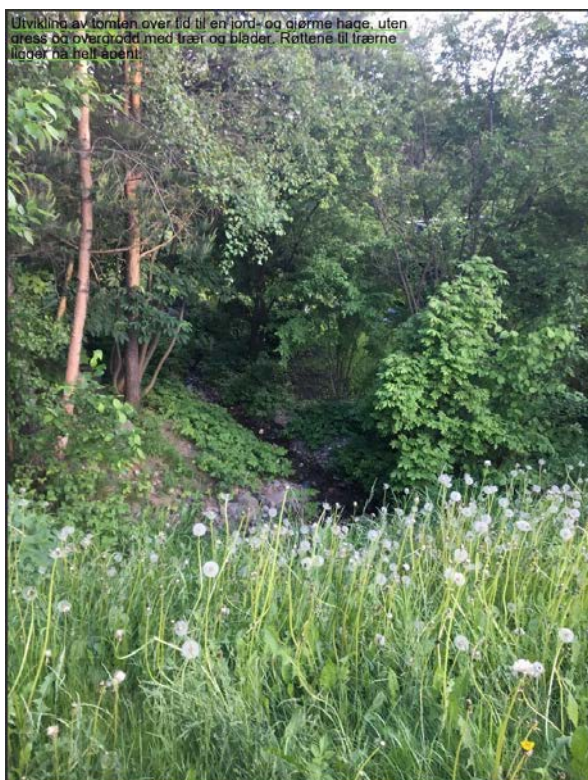


Sak 5.7















Til generalforsamlingen i Akebakkeskogen brl

Valgkomitéens innstilling

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

Akebakkeskogen brl. v/valgkomiteen, 21.05.2024

Olaug Fenne, Akebakkeskogen 21 (Rødt felt)
Sidsel Vatne, Akebakkeskogen 49B (Hvitt felt))
Simen Markussen, Akebakkeskogen 65A (Grønt felt)
Heidi Olsen, Akebakkeskogen 74 (Blått felt)



Skatteetaten

Dato
05.05.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

GABRIELSEN & PARTNERS FROGNER AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 956 235 251 Andelsnr 21

Eiendommens adresse:

Akebakkeskogen 12A, 0490 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 734 114
Som sekundærbolig:	kr 10 334 449

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Akebakkeskogen 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre