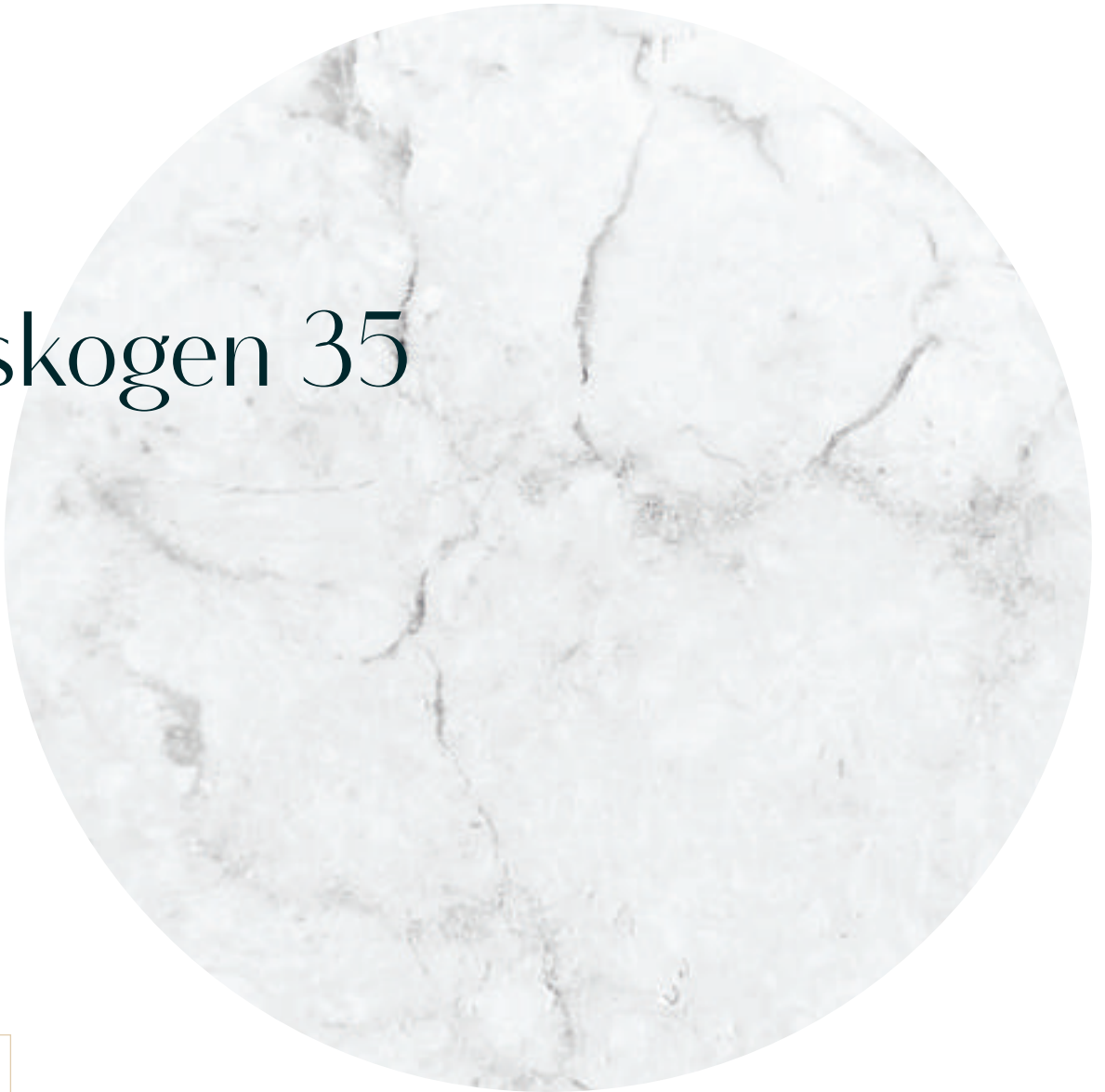


Akebakkeskogen 35



Velkommen til

Akebakkeskogen 35



Salgsoppgaven produsert 13. august 2025

Foten av Grefesenkollen

Arkitekttegnet enderekkehus, unikt i borettslaget! Solrike uteplasser, fjordutsikt, meget barnevennlig, nær marka

Prisantydning	13 950 000,-
Fellesgjeld	19 137,-
Omkostninger	9 588,-
Totalpris	13 978 725,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 247,-
BRA-i	118 kvm
Totalt BRA	122 kvm
Soverom	3

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Byggeår	1982

Megler	Kjetil Nilssen
Telefon	990 07 770
E-post	k.nilssen@nordvikbolig.no
Megler 2	Line Fjeldstad
Telefon	452 43 222
E-post	l.fjeldstad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Meget attraktiv og populær beliggenhet, et eldorado for barn
- Enderekkehus over to plan med god soneinndeling
- Lysinnslipp fra tre kanter
- Nydelig og uhindret utsikt fra stue og kjøkken
- Peis i stue
- Familievennlig planløsning med 3 soverom
- Praktisk walk-in-closet i direkte tilknytning til bad og vaskerom
- Lekkert baderom
- Praktisk, velutstyrt vaskerom m/dusj
- Stor åpen stue/ kjøkkenløsning
- Idylliske uteplasser på hver side av huset
- 18 kvm terrasse ved inngangsparti, samt 5 kvm balkong med tilgang fra stue
- 55 kvmt terrasse med tilgang fra soverom og gang i underetasje
- Utvendig bod på 4 kvm utenfor inngangsparti, sportsbod på terrasse
- Parkeringsleie i borettslaget
- Smarte arkitekttegnede løsninger
- Lave omkostninger - ingen dokavgift

Arealer og innhold

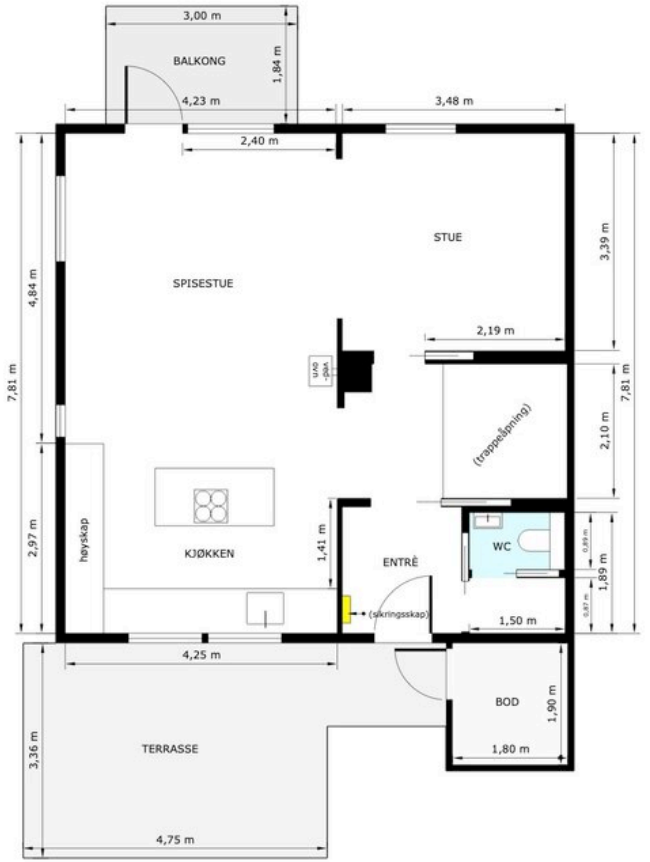
BRA-i:	118 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	122 kvm
TBA:	78 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, trapperom, vaskerom, 3 soverom og omkledningsrom og bod under trapp.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 55 kvm. Terrasse med adkomst fra soverom og fra gang/entré.

1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, stue, kjøkken, trapp og toalettrom
BRA-e: 4 kvm. Utvendig sportsbod
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 23 kvm. 5 kvm balkong med adkomst fra stuen og 18 kvm terrasse utenfor inngangspartiet.

AKEBAKKESKOGEN 35
1.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

AKEBAKKESKOGEN 35
U.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet


Nina Simone










KRAFT


2025


BARCELONA


LE DÉCOUVREUR
JANNECKE




ITALIA


MENNNÄ
MONTEGOJA
MARTIN HOGSHARA
VOSTERAS


















35

Informasjon

Akebakkeskogen 35

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0058/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Akebakkeskogen 35, 0490 OSLO
Gnr 75, bnr 1232 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 51 i Akebakkeskogen Borettslag, org.nr. 956235251

Selgere
Geir Andre Jangås
Caroline Lambech

Kjøpesum og omkostninger
13 950 000,- (Prisantydning)
19 137,- (Andel av fellesgjeld)
---
13 969 137,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 938,- (Gebyr forkjøpsrett)
300,- (Medlemskap i USBL)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 588,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 288,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 978 725,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 993 425,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1982

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 118 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 122 kvm
TBA: 55 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:

BRA-i: 57 kvm. Entré, trapperom, vaskerom, 3 soverom og omkledningsrom og bod under trapp.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 55 kvm. Terrasse med adkomst fra soverom og fra gang/entré.

1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, stue, kjøkken, trapp og toalettrom
BRA-e: 4 kvm. Utvendig sportsbod
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 23 kvm. 5 kvm balkong med adkomst fra stuen og 18 kvm terrasse utenfor inngangspartiet.

Innhold

1. etasje: Stue, kjøkken, toalett, trapperom, entre.
Sokkel: Trapperom, bad, omkledningsrom, vaskerom, entre, 3 soverom.

Det er tilgang til utvendig bod ved inngangsparti, samt en utvendig bod ved inngang i boligens underetasje.

Standard

1. etasje
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikroovn, fryseskap og kjøleskap.

Toalett: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, veggmontert wc, servant og servantskap.

Trapperom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Sikringsskap.

Sokkel
Trapperom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Trapp.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjhjørne, veggmontert wc, servant, servantskap, rørfordelingsskap og stoppekran.

Omkledningsrom: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Vaskerom: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant og servantskap.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utgang til terrasse.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Gulvvarme. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utgang til terrasse.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Bod: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Drenering Oppsummering
Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.
Anbefalte tiltak
Anbefaler utskifting av dreneringen innen 10-20 år av hensyn til alderen. Det er ikke behov for strakstiltak men være oppmerksom på at dreneringen har utløpt mer enn 50% av forventet levetid og at lekkasjer kan oppstå over tid.
I forbindelse med utskifting av drenering vil det være fornuftig å samtidig legge på 10 cm markisolasjon på utsiden av grunnmuren.

Balkong, terrasse, platting Oppsummering
REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er mer enn 0,5 meter på terrasse og på balkong.
Rekkverket blir målt til 94 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.
GENERELT:
Tregulvet er vurdert uten vesentlige avvik men vil ha behov for vedlikehold over tid for å sikre lang levetid.
Anbefalte tiltak
Balkong og terrasse har for lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav og rekkverket må heves til 100 cm over gulv.
Treverket må vedlikeholdes jevnlig for å sikre lang levetid. Normalt vedlikehold innebærer f.eks vask og evt beising.

Vinduer og dører Oppsummering
Vinduer byggeår: TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer over tid.
Eier opplyser at sameiet har planer om fasaderehabilitering og at vinduer vil bli skiftet i forbindelse med en eventuell rehabilitering.

Ytterdør, innerdører og nyere vinduer er vurdert uten avvik.
Anbefalte tiltak
Det er ikke behov for strakstiltak men utskifting av vinduene vil være naturlig i forbindelse med rehabilitering og evt etterisolering av fasader.

Renner og nedløp Oppsummering
Renner og nedløp er fra byggeår og har stedvis avflasset maling. Det er ikke registrert lekkasjer eller skader på renner og nedløp.
Anbefalte tiltak

Renner og nedløp skiftes normalt i forbindelse med rehabilitering av taktekkingen.

Taktekking Oppsummering
Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.
Anbefalte tiltak
Anbefaler takomlegging/rehabilitering innen 5-10 år. I forbindelse med arbeidene må eier vurdere f.eks etterisolering av loftet.

Elektrisk Oppsummering
Eier har fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.
Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.
Elektrisk anlegg er vurdert til TG2 pga kun delvis samsvarserklæring.
Fremlagt dokumentasjon:
-Eier har fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført i 2018. Det er ikke spesifisert hvilke arbeider som
er utført på samsvarserklæringen.
Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.
Anbefalte tiltak
Årsak: Kun fremlagt delvis dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Ingen spesielle tiltak anbefalt på kort sikt. Dersom boligen skal oppgraderes/rehabiliteres vil det
være naturlg å gjennomføre en elkontroll via en godkjent elinstallatør eller eltakstmann.

Våtrom: Vaskerom underetasje Oppsummering av overflater
FALL MOT SLUK:
Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200 (flatt)
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 30 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 5-9 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm
Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.
KRAV TIL FALL MOT SLUK:
Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:
Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.
Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).
Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15
Anbefalte tiltak overflater
Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere
enn flisegulvet i døråpningen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Yttervegger Oppsummering
Nedre del av ytterkledningen ligger stedvis tett på bakken/terrasse, noe som gjør nedre del av kledningen, hjørnekasser og enkelte tresøyler ekstra utsatt for fuktighet.
Tilstandsgrad 3 settes pga høye fuktverdier og startende råteskade på enkelte steder på kledningen. Spesielt på nedsiden ved terrassen i underetasjen.
Anbefalte tiltak
Anbefaler å fjerne nederste liggende kledningsbord og erstatte dette med et stålbeslag eller tilsvarende. Dette vil gjøre veggen mer motstandsdyktig mot fuktighet og man har samtidig mulighet til å gå over musetettingen og gjøre utbedringer. Det er ikke kjent om nevnt råteksade i nedre del av hjørnekasse har bredt seg lenger inn i veggkonstruksjonen og videre undersøkelser må gjennomføres for å avdekke omfanget. Sannsynligvis er dette begrenset til å gjelde panel og hjørnekasser.
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp Oppsummering
TG3 settes pga manglende rekkverk i trappen. Ved fall vil det være risiko for personskader.
Anbefalte tiltak
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.
Utbedringskostnader: Under 10 000

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Akebakkeskogen borettslag disponerer i alt 148 ulike parkeringsplasser. Det er totalt 147 boliger i borettslaget slik at alle husstander skal gis mulighet for oppstilling til bil nr. 1.

Antall plasser:
Tregarasjer 74 (pris pt. 367.67kr /mnd)
Betonggarasjer 27 (pris pt. 267.67kr /mnd)
Markplass med motorvarmer 12 (pris pt. 167.67kr /mnd)
Vanlig markplass 35 (pris pt. 117.67kr /mnd)

Ved skifte av plass, eller tildeling av ny plass, kommer et tillegg på 625 kroner(pt. 2014) til USBL. Dette er obligatorisk og betales for kontorarbeid ved fakturering og kontroll av tildelinger garasjer/uteplasser.

Borettslaget disponerer alle biloppstillingsplasser (garasjer/markplasser), og andelseiere leier disse ved månedsleie.

Gateparkering forøvrig i området.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter

oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Full oppussing av bad og renovering v/Rørlegger og Boligkonsulenten AS, 2018

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger og Boligkonsulenten AS, 2018

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Det var entrepenør Kai Vangen som holdt i all oppgradering og med sine underleverandører på elektrisk
og rør.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Bare mindre vedlikehold. Dette er en del av USBL/Akebakkeskogen borettslag sitt ansvar.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utbedret og tørket grunnmur/multielement i underetasje. Dette er et arbeid
som har blitt gjort på samtlige enheter i borettslaget og som følge av en konstruksjonsfeil fra byggeåret. Ansvar og utførelse har vært gjort av borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt det elektriske anlegget ble skiftet i henhold til moderne standard og krav. Arbeid
v/ Ingeniør Ivar Pettersen AS, 2018

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Elektriker var Ingeniør Ivar Pettersen AS. Arbeid utført i 2018

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av borettslaget og som en del av felles garasjeanlegg som vi leier. Tilhører ikke boligen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle rør er skiftet innvendig til datidens krav om rør i rør. Arbeid utført av Rørlegger og Boligkonsulenten AS, 2018

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter

opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Det er satt opp sykkelbod utvendig, samt vindu på gavlvegg

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Det utføres jevnlig kontroll av ventilasjon (Villavent) som en del av borettslagets ansvar.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er oppført terrasse på sør, vest og øst ved boligen. Kai Vangen utførte dette.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: I 2018 var det vannlekasje i et gammelt rør, som ble erstattet av komplett nye rør i rør med rørskap til dagens standard. Alle gamle rør er byttet ut.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Det var fukt i multielementene i kjeller i 2009 som ble utbedret av borettslaget (vanlig feil i borettslaget)

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Men oppgradert i 2018, med mye nytt og nytt sikringsskap.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: I 2010 var det et brudd i et avløpsrør på utsiden og på borettslagets område som førte til oversvømmelse i nr 35. Dette ble utbedret og har ikke vært noe siden det.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det var stokkmaur i boligen i 2009, året vi overtok. Dette ble utryddet og årsaken ble utbedret. Dette hadde
sammenheng med fukt i kjeller som ble utbedret samme år. Sanering av skjeggkre per august 2024, som ledd i at det var
oppdaget skjeggkre i en av de nærliggende enhetene først, men også her. Dette ble utført avAnticimex på vegne av borettslaget.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens

omgivelser/naboer?
Nei
Eventuell kommentar: Borettslaget utreder behovet for generell oppgradering og modernisering av bygningsmasse. Dette er så
vidt vi vet en kartlegging av behov, som deretter skal inngå i en langsiktig vedlikeholdsplan. Dette er til utredning og ikke
besluttet.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er forslag om økt vedlikehold i borettslaget, skifte av vinduer, tak og panel. Dette er ikke besluttet, men kan
eventuelt medføre økning i husleie på sikt.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Erik Bjerved Iversen

Byggemåte

Rekkehus er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i multielementer som er rehabilitert i regi av sameiet i 2009. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende medfølger boligen:
Oppvaskmaskin, komfyr, steketopp, kjøleskap/fryser, mikro, vinskap.
Panelovn i stue.
Skap på to av soverommene og walk-in closet.
Markise og lamellgardiner.
Lampe over spisebord og lampe i trappeoppgang.
Puter til sittebenk på terrasse.

Følgende medfølger etter avtale:
Plassbygd sittebenk i stue.
Plantekassser på forside i coren stål.

Følgende medfølger ikke:
Vaskemaskin og tørketrommel.
Terrassevarmer.
Vegglampe i stue.
Lyslist over seng på midterste soverom.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av

kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk
- Peisovn i stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca.21 131 kwt i 2024, 20826 kwt i 2023 og 19757 kwt i 2022. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 247,- pr. mnd.

Inkluderer: Kapitalkostnad renter 93

Kapitalkostnad avdrag 28

Felleskostnader 5 126

De ordinære felleskostnadene inkluderer Telenor internett og TV, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, strøm fellesarealer, vaktmestertjenester m.m.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.
Eiendomsskatt for andelen utgjør i 2025 kr. 7300.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Alarm fra Sector alarm kr 257,- pr mnd.

Årlig bygningsforsikring og Kabel-tv/internett er inkludert i felleskostnadene.
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 306 066,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 11 151 523,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektivavtale med Telenor for internett og TV

Borettslaget

Om borettslaget

Akebakkeskogen borettslag – et etablert boligmiljø i Grefsenåsen

Akebakkeskogen borettslag ble etablert i 1981 og består av rekkehus oppført i perioden 1982–1984.
Området har et rolig bomiljø med bilfrie gangveier mellom boligene.

Fellesområdene er utstyrt med lekeapparater, balløkker og grøntarealer som gir rom for både lek og uformelle møter mellom naboer. Borettslaget har et eget miljøutvalg som hvert år arrangerer fotballturnering, høstdugnad, juletrefest, akedag og vårdugnad, noe som bidrar til et aktivt og sosialt bomiljø.
Dugnader og fellestiltak bidrar til at uteområder og tekniske anlegg holdes i god stand.

Boligene er organisert som andeler i borettslag med bruksrett til egen bolig og felles ansvar for drift og vedlikehold. Forvaltningen skjer gjennom USBL, som ivaretar økonomi og administrative oppgaver.

Borettslaget har nærhet til marka med turstier og skiløyper, og Grefsenkollen ligger innen gangavstand.

Akebakkeskogen borettslag består av 147 boliger og 2 næringslokaler.
Borettslaget har en egen hjemmeside med mye praktisk informasjon:
https://www.akebakkeskogen.no/
E-post: akebakkeskogen@gmail.com

Planer i borettslaget
Prosjektutredning takrehabilitering og fasaderehabilitering inkl. vindusutskiftning
Beboere ble ved årsmøte høsten 2024 forelagt rapporter etter energikartlegging og tilstandsvurdering av bygningsmassen i borettslaget.
Styret har i ettertid vurdert hvilke tiltak som bør gjennomføres, og hvordan det skal prioriteres. Det har i utgangspunktet vært styrets innstilling at rehabilitering av tak må prioriteres i første rekke. Vi ser samtidig at det kan være fordeler med å gjennomføre flere tiltak samtidig (tak, fasader og vindusutskifting).
For å få tilstrekkelig grunnlag for endelig innstilling har styret innhentet og akseptert tilbud fra Usbl Prosjekt om gjennomføring av prosjektutredning

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

Det foreligger pr idag ikke kostnadsramme eller budsjett for et disse prosjektene, men det må påregnes økte felleskostander og økt andel gjeld når/dersom igangsetting av arbeidene blir vedtatt.

Mulighetsstudie luft-til-luft varmepumper
Det er per i dag forbud mot å installere varmepumper i borettslaget, jf.

borettslagets vedtekter punkt 5-1 (4). Styret har gjennom årene mottatt flere forespørsler om montering av varmepumper, og resultatene av energikartleggingen som ble gjennomført i 2024, er luft-til-luft varmepumper det mest energieffektiviserende tiltaket vi kan gjennomføre.
Styret har innhentet tilbud på mulighetsstudie for montering av luft-til-luft varmepumper i
borettslaget, hvor følgende inngår:
Vi ser for oss at en slik studie bør kartlegge mulighetene for generell etablering av varmepumper i borettslaget med hensyn sjenanse. Det ses på ulike løsninger for luft-tilluft varmepumper, og det utarbeides et forsalg til retningslinjer for etablering.
Tilbudet er gitt med timespris etter medgått tid, med estimert pris på kr. 27.937,-.
Styret er usikre på om mulighetsstudie vil medføre at man åpner for å montere varmepumper. Kostnaden med å gjennomføre slik mulighetsstudie er imidlertid ikke høy, og skal gi borettslaget et godt grunnlag for å vurdere eventuelle endringer i vedtektene på dette punktet. Styret har derfor valgt å akseptere tilbudet om gjennomføring av mulighetsstudie.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 19 137,-pr. 07.07.2025

Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS.

Lånenummer: 94927037682, Handelsbanken Eiendomskreditt
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.07.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 305
Saldo per 07.07.2025: 2 350 261
Andel av saldo: 19 138
Første termin/første avdrag: 30.05.2025 (siste termin 30.11.2050)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Fellesformue

Kr 19 744,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 488 289. I inneværende år er det

budsjettert med et overskudd på kroner 146 106.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes høst- og vårdugnad i borettslaget.

Dyrehold

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.
Se husordensreglenes pkt 10 for utfyllende bestemmelser om dyrehold.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586991

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 20 143 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Akebakkeskogen 35 har en sjelden god beliggenhet på Grefsen, rett ved marka grensa og med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Her bor du i grønne og rolige omgivelser, med umiddelbar nærhet til Lillomarka, et av Oslos flotteste friluftsområder. Dette er et eldorado for deg som liker å være ute, enten du foretrekker skogsturer, sykkel, langrenn eller bare en rolig søndagstur med barnevogn.

Om vinteren starter skiløypene nærmest rett utenfor døra. Her får du tilgang til et stort og godt preparert løypenett som strekker seg innover i Lillomarka mot Grefsenkollen, Trollvann og videre mot Lilloseter og Solemskogen. Trollvann er en helårsfavoritt, perfekt som turmål, med fiske, bading, og skøyteis når kulda setter inn.

Rett i nærheten finner du også Grefsenkleiva, et populært alpinanlegg med flombelyste bakker for både nybegynnere og erfarne. Her kan du ta heisen opp etter jobb og stå på ski med utsikt over hele Oslo, perfekt for kveldskjøring eller en aktiv helg med familien. Grefsenkleiva er del av Oslo Skisenter og har både skiutleie og varmestue.

Området har dessuten en populær akebakke som gir Akebakkeskogen sitt navn. Den er et naturlig samlingspunkt for barn og familier om vinteren og byr på ekte vinterglede rett i nabolaget. Når snøen smelter, blir området et grønt og lunt

friluftsområde med fine stier og naturlekeplasser.

Grefsenkollen troner i nærheten med sine 379 meter over havet og gir spektakulær utsikt over byen og fjorden, et opplagt mål for søndagsturen, enten til fots eller på ski. Her ligger også den sjarmerende Grefsenkollen restaurant, en laftet tømmerstue som kombinerer tradisjon, god mat og nydelige solnedganger.

I nærområdet finner du alt du trenger i hverdagen, dagligvarebutikker som Rema 1000, Kiwi og Coop Extra, og Storo Storsenter kun få minutter unna med et stort utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud.

Flere barnehager og skoler ligger i gangavstand, blant annet Grefsen skole og Disen skole, populære valg for barnefamilier. Offentlig transport er godt ivaretatt, med både trikk og buss i gangavstand. Trikkelinjene 11 og 12 stopper ved Grefsen stasjon og tar deg enkelt til sentrum og resten av byen.

Alt i alt er dette et fantastisk område for deg som ønsker naturen rett utenfor døren, med alt fra ski og tur til bad og utsikt, samtidig som du har byen innen rekkevidde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.08.1985

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom sist byggemeldte og godkjente plan for boligen samt dagens situasjon.
U.etasje: Et soverom har redusert størrelse og det er etablert gang med dør ut til terrassen på deler av arealet. Et vindu er også satt inn. To boder er omgjort til vaskerom og vaskerommet er omgjort til walk-in-garderobe. (ikke søknadspliktige tiltak da arealene går fra hoveddel til hoveddel eller tilleggsdel til tilleggsdel).
Etablering av dør mot terrasse og vindu er et søknadspliktig tiltak. Etter søk i saksinnsyn i Oslo kommune kan vi ikke se at det er søkt om innsetting av dør og vindu.
Det er i tillegg etablert en bod langs fasaden.
1.etasje: Utvendig bod er redusert i størrelse og innlemmet i tilstøtende innvendig bod. Kjøkkenet er flyttet til stue og stue er flyttet til dit kjøkkenet tidligere var plassert (ikke søknadspliktig tiltak da arealene går fra hoveddel til hoveddel)

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Arealplaner
Grefsenkollen og Trollvann - Planforslag til offentlig ettersyn - Utvidelse av alpinanlegg med nye løyper og nybygg - Konsekvensutredning

Saksnummer 201802070 - Reguleringssak
Mottatt sak 08.02.2018
Bymiljøetaten foreslår å omregulere alpinanlegget Grefsen- og Trollvannskleiva til bl.a. skianlegg, friluftsformål, bevertning, veg og parkeringsplass. Planforslaget tilrettelegger for terrengarbeider med utjevning og oppfylling, modernisering av tekniske anlegg og oppføring av noe ny bebyggelse tilknyttet alpinanlegget.Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at det sikres tilsåing/planting i skjæringer, mer tilpasset tilbygg til Trollvannsstua, avbøtende tiltak for naturmangfold, nødvendige rekkefølgebestemmelser og at tur-/skigåeres behov, interesser og sikkerhet ivaretas i større grad.

Akebakkeskogen 36 B - Bruksendring av bod til bolig, fasadeendringer og innbygging av areal
Saksnummer 202550847 - Byggesak
Mottatt sak 30.01.2025
Status Tillatelse gitt
Søknaden omfatter innbygging av areal mellom bod og eksisterende entré for etablering av større entré. Det vil i tillegg settes inn to nye vinduer.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver, det er ingen heftelser tinglyst på andelens grunnboksblad

301/75/1232:
09.05.1983 - Dokumentnr: 12875 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

14.12.1983 - Dokumentnr: 39357 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

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

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

20.06.1986 - Dokumentnr: 37006 - Best om garasje/parkering

Gjelder denne registerenheten med flere

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

24.02.2010 - Dokumentnr: 142930 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspent kabelanlegg

24.09.1982 - Dokumentnr: 25660 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1

14.09.1995 - Dokumentnr: 50400 - Målebrev

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering

og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene

deres er mottatt.

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

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 139 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører USBL kr. 4 913,-

Samlet skal selger betale kr. 218 573,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. august 2025

Megler

Kjetil Nilssen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99007770

Megler 2

Line Fjeldstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45243222

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet

eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Akebakkeskogen 35

Akebakkeskogen 35

Nabolaget Grefsen østre - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Disen skole (1-7 kl.)	516 elever, 33 klasser	10 min 0.7 km
Årvoll skole (1-10 kl.)	804 elever, 36 klasser	21 min 1.6 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	656 elever, 36 klasser	7 min 2.8 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	394 elever, 29 klasser	21 min 1.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.)	725 elever, 40 klasser	8 min 2.7 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	8 min 5.2 km
Kuben videregående skole		9 min

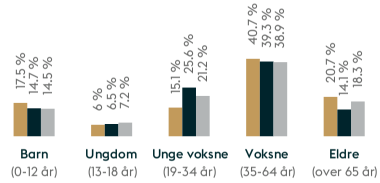
Offentlig transport

Akebakken	Linje 56, 56B	4 min 0.3 km
Doktor Smiths vei	Linje 11, 12	11 min 0.8 km
Storo	Linje 4, 5	23 min 1.8 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	24 min 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min 6 km

Barnehager

Grefsenlyst FUS barnehage (1-4...	49 barn	6 min 0.4 km
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (...	40 barn	6 min 0.4 km
Grefsen Terrasse naturbarnehag...	60 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

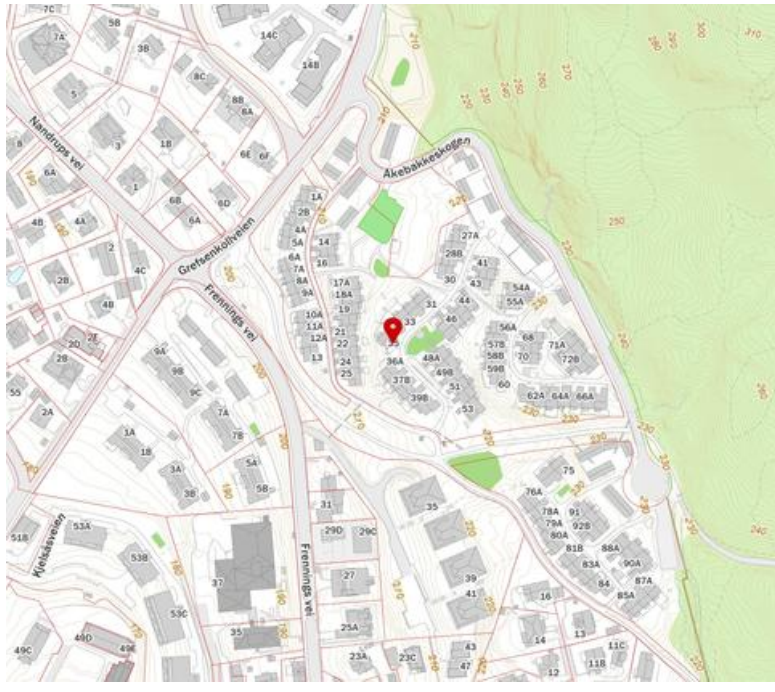
Sport

Grefsen terrassehus - Ballbing...	9 min
Sverre enevolds plass balløkke	12 min
EVO Årvoll	18 min
Puls Bjerke	21 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

Akebakkeskogen 35
0490 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1982
BRA: 122 m^2
BRA-i: 118 m^2

Samlet vurdering



Supertakst
GNR: 75 BNR: 1232
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Akebakkeskogen 35
0490 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27284

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Yttervegger

Oppsummering

Nedre del av ytterkledningen ligger stedvis tett på bakken/terrasse, noe som gjør nedre del av kledningen, hjørnekasser og enkelte tresøyler ekstra utsatt for fuktighet.
Tilstandsgrad 3 settes pga høye fuktverdier og startende råteskade på enkelte steder på kledningen. Spesielt på nedsiden ved terrassen i underetasjen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å fjerne nederste liggende kledningsbord og erstatte dette med et stålbeslag eller tilsvarende. Dette vil gjøre veggen mer motstandsdyktig mot fuktighet og man har samtidig mulighet til å gå over musetettingen og gjøre utbedringer.

Det er ikke kjent om nevnt råteksade i nedre del av hjørnekasse har bredt seg lenger inn i veggkonstruksjonen og videre undersøkelser må gjennomføres for å avdekke omfanget. Sannsynligvis er dette begrenset til å gjelde panel og hjørnekasser.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

TG3 settes pga manglende rekkverk i trappen.
Ved fall vil det være risiko for personskader.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Anbefalte tiltak

Anbefaler utskifting av dreneringen innen 10-20 år av hensyn til alderen. Det er ikke behov for strakstiltak men være oppmerksom på at dreneringen har utløpt mer enn 50% av forventet levetid og at lekkasjer kan oppstå over tid.
I forbindelse med utskifting av drenering vil det være fornuftig å samtidig legge på 10 cm markisolasjon på utsiden av grunnmuren.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er mer enn 0,5 meter på terrasse og på balkong.

Rekkverket blir målt til 94 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

GENERELT:
Tregulvet er vurdert uten vesentlige avvik men vil ha behov for vedlikehold over tid for å sikre lang levetid.

Anbefalte tiltak

Balkong og terrasse har for lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav og rekkverket må heves til 100 cm over gulv.
Treverket må vedlikeholdes jevnlig for å sikre lang levetid. Normalt vedlikehold innebærer f.eks vask og evt beising.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer byggeår: TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer over tid.
Eier opplyser at sameiet har planer om fasaderehabilitering og at vinduer vil bli skiftet i forbindelse med en eventuell rehabilitering.
Ytterdør, innerdører og nyere vinduer er vurdert uten avvik.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for strakstiltak men utskifting av vinduene vil være naturlig i forbindelse med rehabilitering og evt etterisolering av fasader.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner og nedløp er fra byggeår og har stedvis avflasset maling. Det er ikke registrert lekkasjer eller skader på renner og nedløp.

Anbefalte tiltak

Renner og nedløp skiftes normalt i forbindelse med rehabilitering av taktekkingen.

Taktekking

Oppsummering

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak

Anbefaler takomlegging/rehabilitering innen 5-10 år. I forbindelse med arbeidene må eier vurdere f.eks etterisolering av loftet.

Elektrisk

Oppsummering

Eier har fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.
Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Elektrisk anlegg er vurdert til TG2 pga kun delvis samsvarserklæring.

Fremlagt dokumentasjon:
-Eier har fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført i 2018. Det er ikke spesifisert hvilke arbeider som er utført på samsvarserklæringen.
Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak

Årsak: Kun fremlagt delvis dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Ingen spesielle tiltak anbefalt på kort sikt. Dersom boligen skal oppgraderes/rehabiliteres vil det være naturlg å gjennomføre en elkontroll via en godkjent elinstallatør eller eltakstmann.

Våtrom: Vaskerom underetasje

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200 (flatt)
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 30 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 5-9 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.2.2025	**13.8.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Geir Andre Jangås**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Caroline Lambech**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erik Bjerved Iversen**	Telefon:	**91301273**
Firma:	**Garp Eiendom**	Epost:	**garpeiendom@gmail.com**
Adresse:	**Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Akebakkeskogen 35, 0490 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**75**	Bruksnr:	**1232**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1982**						
Boligtype:	**Bolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Rekkehus er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i multielementer som er rehabilitert i regi av sameiet i 2009. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:
1. etasje: Stue, kjøkken, toalett, trapperom, entre.
Sokkel: Trapperom, bad, omkledningsrom, vaskerom, entre, 3 soverom.
Sekundærrom:
Sokkel: Bod.

Standard

1. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikroovn, fryseskap og kjøleskap.

Toalett: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, veggmontert wc, servant og servantskap.

Trapperom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Sikringsskap.

Sokkel

Trapperom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Trapp.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjhjørne, veggmontert wc, servant, servantskap, rørfordelingsskap og stoppekran.

Omkledningsrom: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Garderobeskap.

Vaskerom: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant og servantskap.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utgang til terrasse.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utgang til terrasse.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Bod: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Underetasjen totalrehabilitert i forbindelse med utbedring etter vannlekkasje i etasjen. Dokumentasjon: Samsvarserklæring for elektriske arbeider på badet.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	65	61	4	0	23
U. etasje	57	57	0	0	55
Totalt m²	**122**	**118**	**4**	**0**	**78**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	65	61	4	Entré, stue, kjøkken, trapp og toalettrom.	Utvendig sportsbod.
U. etasje	57	55	2	Entré, trapperom, vaskerom, 3 soverom og omkledningsrom.	Bod under trapp. Utvendig sykkelbod på terrassen vurderes ikke som målbart areal i denne rapporten men egner seg godt til lagring likevel.
Totalt m²	**122**	**116**	**6**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA) 1.etg: Adgang til 5 kvm balkong fra stuen og 18 kvm terrasse utenfor inngangspartiet.
Terrasse/balkong (TBA) U.etg: Adgang til 55 kvm terrasse fra soverom og fra gang/entré.
Parkering: Felles biloppstillingsplasser på borettslagets tomt.
Interne boder: Innvendig sportsbod under trappen i underetasjen på ca 2 km.
Eksterne boder: Sportsbod ved inngangspartiet på ca 4 kvm.
Takhøyde 1.etg: Takhøyden er målt til 235 cm i stuen.
Takhøyde U.etg: Takhøyden er målt til 239 cm i trapperommet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler utskifting av dreneringen innen 10-20 år av hensyn til alderen. Det er ikke behov for strakstiltak men være oppmerksom på at dreneringen har utløpt mer enn 50% av forventet levetid og at lekkasjer kan oppstå over tid.
I forbindelse med utskifting av drenering vil det være fornuftig å samtidig legge på 10 cm markisolasjon på utsiden av grunnmuren.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Multimur (Støpt betong med multielement)

Hele boligfeltet er bygget opp på 1980-tallet og på denne tiden ble det brukt «multimur» som i dag er betegnet som en risikokonstruksjon. Eier opplyser at dette er håndtert i regi av borettslaget i 2009 fra innsiden av boligen.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
På bakgrunn av at grunnmuren er rehabilitert i 2009 vil grunnmuren vurderes uten avvik. Det er ikke registrert skader eller sprekker i grunnmuren eller tegn til fuktproblematikk i rom under terreng.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Hele etasjen ble rehabilitert i forbindelse med en vannskade i 2018.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Ingen merknader.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
U.etg: terrasse. 1.etg: balkong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
REKKVERKSHØYDE: Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde. Målt avstand er mer enn 0,5 meter på terrasse og på balkong. Rekkverket blir målt til 94 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm. GENERELT: Tregulvet er vurdert uten vesentlige avvik men vil ha behov for vedlikehold over tid for å sikre lang levetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Balkong og terrasse har for lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav og rekkverket må heves til 100 cm over gulv. Treverket må vedlikeholdes jevnlig for å sikre lang levetid. Normalt vedlikehold innebærer f.eks vask og evt beising.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer: 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra byggeår og enkelte er fra 2018. Innerdører: Profilerte hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Isolert ytterdør med kodelås. Balkongdører med 3-lags isolerglass i trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer byggeår: TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer over tid. Eier opplyser at sameiet har planer om fasaderehabilitering og at vinduer vil bli skiftet i forbindelse med en eventuell rehabilitering. Ytterdør, innerdører og nyere vinduer er vurdert uten avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke behov for strakstiltak men utskifting av vinduene vil være naturlig i forbindelse med rehabilitering og evt etterisolering av fasader.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Kun løpende vedlikehold av utvendige flater.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger — TG-3

Nedre del av ytterkledningen ligger stedvis tett på bakken/terrasse, noe som gjør nedre del av kledningen, hjørnekasser og enkelte tresøyler ekstra utsatt for fuktighet.
Tilstandsgrad 3 settes pga høye fuktverdier og startende råteskade på enkelte steder på kledningen. Spesielt på nedsiden ved terrassen i underetasjen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å fjerne nederste liggende kledningsbord og erstatte dette med et stålbeslag eller tilsvarende. Dette vil gjøre veggen mer motstandsdyktig mot fuktighet og man har samtidig mulighet til å gå over musetettingen og gjøre utbedringer.

Det er ikke kjent om nevnt råteksade i nedre del av hjørnekasse har bredt seg lenger inn i veggkonstruksjonen og videre undersøkelser må gjennomføres for å avdekke omfanget. Sannsynligvis er dette begrenset til å gjelde panel og hjørnekasser.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) — TG-1

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp — TG-2

Renner og nedløp er fra byggeår og har stedvis avflasset maling. Det er ikke registrert lekkasjer eller skader på renner og nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Renner og nedløp skiftes normalt i forbindelse med rehabilitering av taktekkingen.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon — TG-1

Ingen merknader.

6.10 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken, På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2
Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler takomlegging/rehabilitering innen 5-10 år. I forbindelse med arbeidene må eier vurdere f.eks etterisolering av loftet.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger. Ingen merknader.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ingen merknader.

1. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), -1 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 0 mm (venstre), 5 mm (rett frem), 3 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 5 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 2 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 8 mm (venstre), 12 mm (rett frem), 3 mm (høyre), 6 mm (midt på gulvet).
Avvik: 12 mm.

U. ETASJE
Gang:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 2 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.

Soverom:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 7 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Avvik: 7 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvliist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein — TG-1

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum.

Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Ingen merknader.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei, annen godkjent løsning

Oppsummering av toalettrom — TG-1

Ingen merknader.

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp — TG-3

TG3 settes pga manglende rekkverk i trappen.
Ved fall vil det være risiko for personskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader	Under 10 000

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Soilrør er skiftet i forbindelse med rehabilitering i 2018.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk. Ingen merknader.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen merknader.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elektriske arbeider utført i 2018.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Eier har fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Sikringsskapet er plassert i entré. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet. Elektrisk anlegg er vurdert til TG2 pga kun delvis samsvarserklæring. Fremlagt dokumentasjon: -Eier har fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført i 2018. Det er ikke spesifisert hvilke arbeider som er utført på samsvarserklæringen. Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Kun fremlagt delvis dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Ingen spesielle tiltak anbefalt på kort sikt. Dersom boligen skal oppgraderes/rehabiliteres vil det være naturlig å gjennomføre en elkontroll via en godkjent elinstallatør eller eltakstmann.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2018	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Ingen merknader.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Boligen har mekaniske vifter i forbindelse med badene og toalettrom som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon med dagens bruk.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert i forbindelse med rehabilitering av badene i 2018.	

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Ingen merknader.	

6.23 Våtrom: Bad underetasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 34 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 3-8 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er utført via luke fra tilstøtende rom (omkledningsrom).

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.24 Våtrom: Vaskerom underetasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
pusset opp i 2018.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200 (flatt)
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 30 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 5-9 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lambech, Caroline	9578-5998-4-811195	2025-08-10 20:23:48
Jangås, Geir Andre	9578-5999-4-1123040	2025-08-08 13:37:46

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
8. aug. 2025

Oppdragsnummer
8-0058/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Akebakkeskogen 35, 0490 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Geir Andre Jangås, Caroline Lambech

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2844613
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Full oppussing av bad og renovering v/Rørlegger og Boligkonsulenten AS, 2018

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger og Boligkonsulenten AS, 2018

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Det var entrepenør Kai Vangen som holdt i all oppgradering og med sine underleverandører på elektrisk og rør..

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Bare mindre vedlikehold. Dette er en del av USBL/Akebakkeskogen borettslag sitt ansvar.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utbedret og tørket grunnmur/multielement i underetasje. Dette er et arbeid som har blitt gjort på samtlige enheter i borettslaget og som følge av en konstruksjonsfeil fra byggeåret. Ansvar og utførelse har vært gjort av borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt det elektriske anlegget ble skiftet i henhold til moderne standard og krav. Arbeid v/ Ingeniør Ivar Pettersen AS, 2018

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Elektriker var Ingeniør Ivar Pettersen AS. Arbeid utført i 2018

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av borettslaget og som en del av felles garasjeanlegg som vi leier. Tilhører ikke boligen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle rør er skiftet innvendig til datidens krav om rør i rør. Arbeid utført av Rørlegger og Boligkonsulenten AS, 2018

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Det er satt opp sykkelbod utvendig, samt vindu på gavlvegg

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Det utføres jevnlig kontroll av ventilasjon (Villavent) som en del av borettslagets ansvar.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er oppført terrasse på sør, vest og øst ved boligen. Kai Vangen utførte dette.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: I 2018 var det vannlekasje i et gammelt rør, som ble erstattet av komplett nye rør i rør med rørskap til dagens standard. Alle gamle rør er byttet ut.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det var fukt i multielementene i kjeller i 2009 som ble utbedret av borettslaget (vanlig feil i borettslaget).

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Men oppgradert i 2018, med mye nytt og nytt sikringsskap.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: I 2010 var det et brudd i et avløpsrør på utsiden og på borettslagets område som førte til oversvømmelse i nr 35. Dette ble utbedret og har ikke vært noe siden det.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Det var stokkmaur i boligen i 2009, året vi overtok. Dette ble utryddet og årsaken ble utbedret. Dette hadde sammenheng med fukt i kjeller som ble utbedret samme år. Sanering av skjeggkre per august 2024, som ledd i at det var oppdaget skjeggkre i en av de nærliggende enhetene først, men også her. Dette ble utført avAnticimex på vegne av borettslaget.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget utreder behovet for generell oppgradering og modernisering av bygningsmasse. Dette er så vidt vi vet en kartlegging av behov, som deretter skal inngå i en langsiktig vedlikeholdsplan. Dette er til utredning og ikke besluttet.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv: Det er forslag om økt vedlikehold i borettslaget, skifte av vinduer, tak og panel. Dette er ikke besluttet, men kan eventuelt medføre økning i husleie på sikt.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0058/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jangås, Geir Andre	2025-08-08	Lambech, Caroline	2025-08-10
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Jangås, Geir Andre		bankID Lambech, Caroline	

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Boligopplysninger:

Akebakkeskogen borettslag	**Vår ref.:**	42/51	**Fødselsdato eier:**	08.10.1972
Akebakkeskogen 35	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	26.05.1976
0490 OSLO	**Eiere:**	Caroline Lambech, Geir Andre Jangås		
Organisasjonsnr: 956 235 251	**Andelsnr:**	51		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 247**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Kapitalkostnad renter	93
	Kapitalkostnad avdrag	28
	Felleskostnader	5 126

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	19 137	Gjeld siste årsoppg.:	19 304
Klient ajourf. lån:	2 350 261	Klient gj. s. årsoppg.:	2 370 732

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927037682, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.07.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 305

Saldo per 07.07.2025: 2 350 261

Andel av saldo: 19 138

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

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Gina Kristiansen Borgersrud
Adresse:	Snoveien 25B
Postnr/-sted:	1363 HØVIK
Telefon:	Mob.: 93626557
E-post:	akebakkeskogen@gmail.com
Webside:	www.akebakkeskogen.no

5: Restanse felleskostnader pr. 07.07.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

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

6: Ligning - 2024

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

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

Boligopplysninger:

Akebakkeskogen borettslag	**Vår ref.:**	42/51	**Fødselsdato eier:**	08.10.1972
Akebakkeskogen 35	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	26.05.1976
0490 OSLO	**Eiere:**	Caroline Lambech, Geir Andre Jangås		
Organisasjonsnr: 956 235 251				

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	246 300
Andelsnr:	51	Partialobligasjonsnr:	51

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1982
Gårds/bruksnr:	75/1233
Bygningstype:	Småhus
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586991

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1986
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ˜		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

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

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

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

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

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden.

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

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

Boligopplysninger:

Akebakkeskogen borettslag	**Vår ref.:**	42/51	**Fødselsdato eier:**	08.10.1972
Akebakkeskogen 35	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	26.05.1976
0490 OSLO	**Eiere:**	Caroline Lambech, Geir Andre Jangås		

Organisasjonsnr: 956 235 251

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2025

Akebakkeskogen borettslag

Mandag 02.06.2025 kl. 18:00
Haraldsheim

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

usbl

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Akebakkeskogen borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Endring av husordensregler

5.2 Vinduer, Akebakkeskogen 17 B

5.3 Utvidelse av balkong, Akebakkeskogen 17 B

5.4 Utvidelse av platting, Akebakkeskogen 54 A

5.5 Til orientering: Prosjektutredning takrehabilitering og fasaderehabilitering inkl. vindusutskiftning

5.6 Til orientering: Sykkelparkering

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

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

5. Andre saker

5.1 Endring av husordensregler

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

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

Bestemmelsen lyder pt. som følger:

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

-

Foreslås endret til:

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

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

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

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

5.2 Vinduer, Akebakkeskogen 17 B

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

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

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

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

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

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

5.3 Utvidelse av balkong, Akebakkeskogen 17 B

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4 Utvidelse av platting, Akebakkeskogen 54 A

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

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

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

Forslagsstiller kommenterer følgende:

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

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

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

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

På bakgrunn av dette er styret negative til forslaget.

5.5 Til orientering: Prosjektutredning takrehabilitering og fasaderehabilitering inkl. vindusutskiftning

Prosjektutredning tak, fasader og vinduer

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

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

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

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

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

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

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

Vurdering av solceller på tak

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

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

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

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

takene i borettslaget og derfor ikke nødvendig med nærmere mulighetsstudie.

Mulighetsstudie luft-til-luft varmepumper

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

5.6 Til orientering: Sykkelparkering

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

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

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

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

Valgkomiteen legger frem sin innstilling i møtet.

6.1 Valg av leder

Styreleder, Gina Kristiansen Borgersrud - På valg i år

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Akebakkeskogen borettslag

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

Balanse 2024 Akebakkeskogen borettslag

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

Balanse 2024 Akebakkeskogen borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

Gina Kristiansen Borgersrud
Styreleder

Magne Ivar Kaldhusdal
Styremedlem

Anders Lundstadsveen
Styremedlem

Kjell Kristiansen
Styremedlem

Helga Birgitte Aasdalen
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Akebakkeskogen borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

3990 gjelder tilbakeføring av påløpte renter.2023.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

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

Noter årsregnskap 2024 Akebakkeskogen borettslag

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

Borettslagets eiendommer er forsikret i If skadeforsikring. Polisenr. SP586991

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

Borettslaget består av 147 andeler og 2 garasjer.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

6714 gjelder Usbl tilleggstj. lønn Des. 2023 - Nov.2024 og utbetaling av godtgjørelse.
6720 gjelder bistand ifm energikartlegginig,Elaway/elbil,befaring drift gartner,konferanser,rørlegger og P-løsning.
6730 gjelder Usbl,energikartlegging og Gaia Geoteknikk AS, Geoteknisk undersøkelse.

Noter årsregnskap 2024 Akebakkeskogen borettslag

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Noter årsregnskap 2024 Akebakkeskogen borettslag

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	2 370 733
Innskuddskapital	30 611 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**32 982 233**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**69 242 373**

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

Resultat og balanse med noter for Akebakkeskogen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Akebakkeskogen borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Akebakkeskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: OG7C4-QY9GL-8CR47-D4UNE-56W3G-ADKI7

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom 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 intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OG7C4-QY9GL-8CR47-D4UNE-56W3G-4DXI7

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-27 12:55:34 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: OG7C4-QY9GL-8CR47-D4UNE-56W3G-4DXI7

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Akebakkeskogen borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Akebakkeskogen borettslag består av 147 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

Styrets arbeid

Styrets arbeid

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

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

Energi- og vedlikeholdskartlegging - vedlikeholdsplan

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

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

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

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

Styrets forslag til tiltak blir presentert i ordinær generalforsamling 2025.

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

Kommende vedlikehold og prosjekter

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

Utbedring av enkelte tak

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

Brannvernutstyr

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

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

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

Felles sykkelparkering

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

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

Ladeanlegg og driftsavtale med Elaway

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

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

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

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

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

Bekkeløp og terreng ved rekke 85A-87B

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

Notat fra Gaia Geoteknikk konkluderer med følgende:

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

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

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

hensiktsmessig.

Etablering av samlingsplass ved fotballbanen

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

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

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

Planlegging malingsvedlikehold hvitt felt og borettslaget for øvrig

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

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

Jotuns vurdering var at de flest 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 besiktiget nærmere. Etter nærmere besiktigelse med Jens Petter Lunde AS var konklusjonen at dersom fasadene var antatt å skulle skiftes ut i løpet av de nærmeste 3-5 årene, var det anbefalt ikke å gjøre totalt malingsvedlikehold i 2025. I et slikt tilfelle var det heller anbefalt at borettslaget prioriterte å bytte ut råttent treverk og «flekkmale».

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

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

Nedbetaling av lån til ladeanlegg for elbiler

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

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

Skjeggkre

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

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

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

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

Informasjon og kommunikasjon

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

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

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

Utbygging-/ombyggingssaker

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

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

Multimur

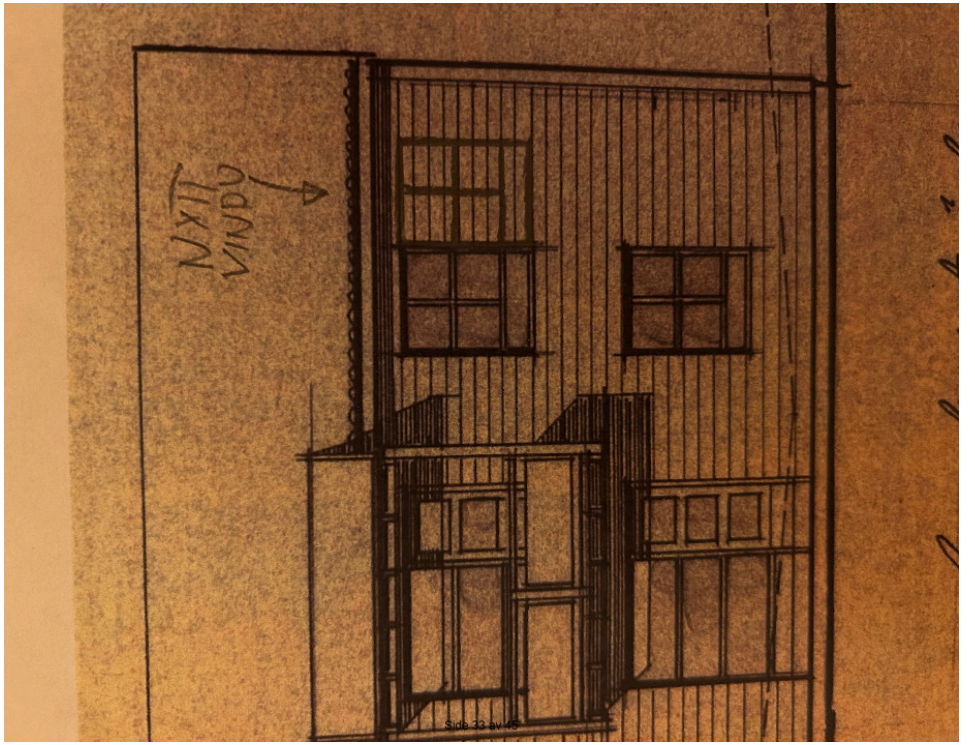
Det ble gjennomført rehabilitering av to enheter med multimur og baderom i 2024. (Den ene delvis gjennomført i 2023, kontantutbetalingen ble gjort i 2024.)

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.05.2025

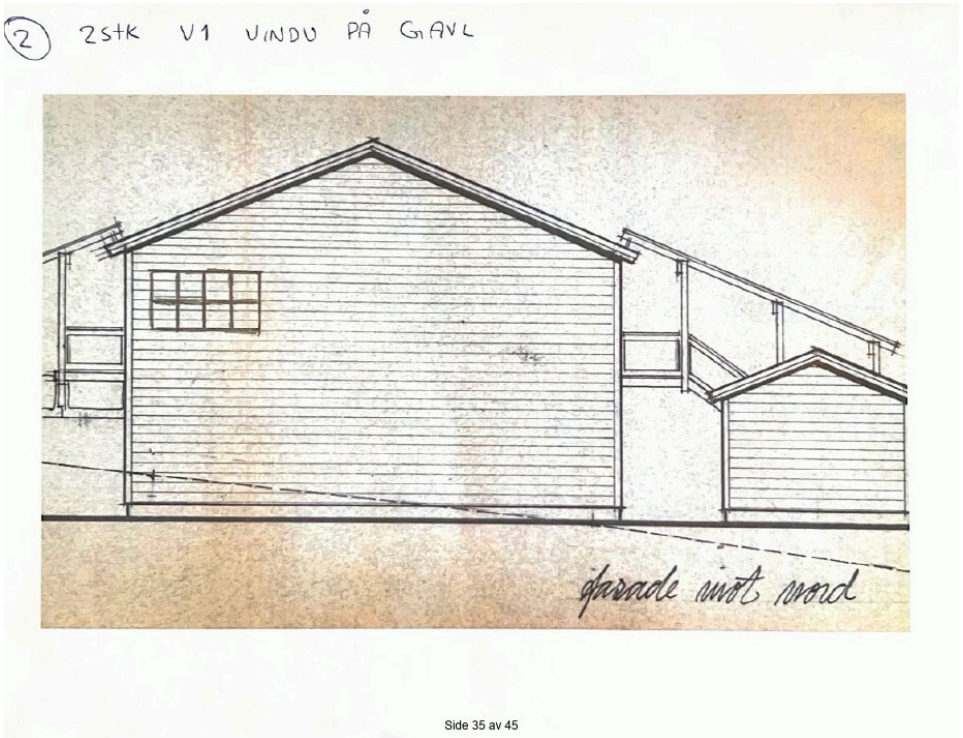




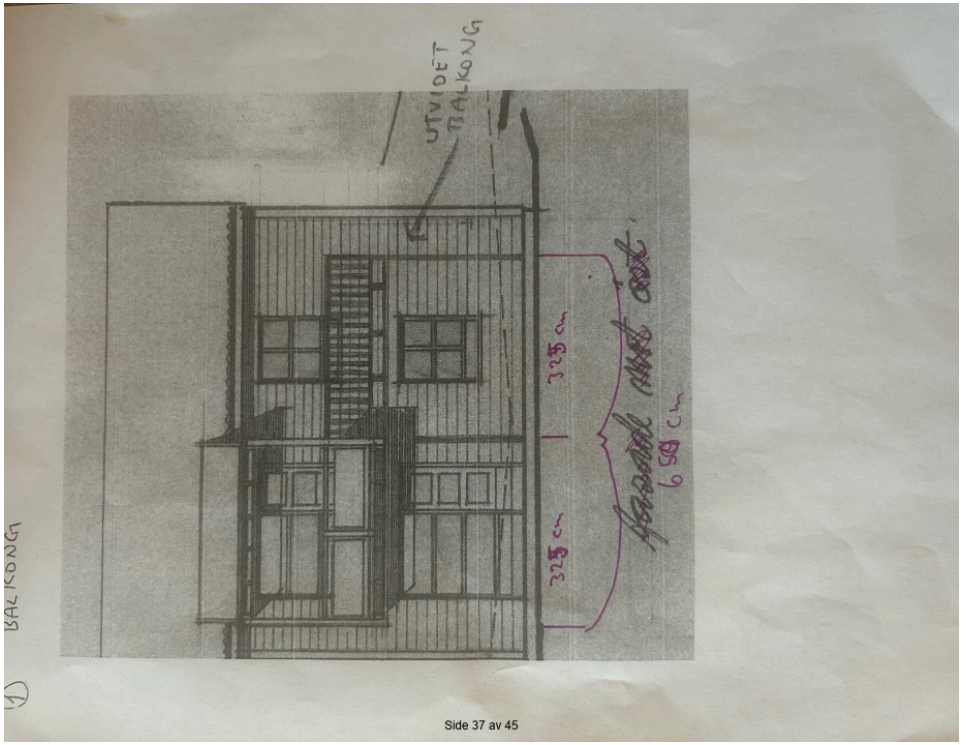



NYTT
FÖNSTER


Stue
K/F
Kjøkken
3.82 m
3.82 m
Skap
VM
Bad
Gang
Entré
Skap
1.61 m
Soverom
3.90 m
Soverom
Soverom
Omkl.
Rom
Skap
Skap
Soverom
2.19 m
3.23 m
4.38 m


2
2stk V1 VINDU PÅ GAVL
fasade mot nord

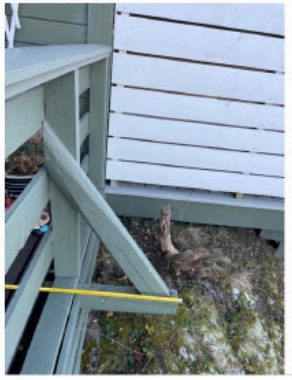

Side 36 av 45


UTVIDET BALKONG
BALKONG
Side 37 av 45

VEDLEGG: UTVIDE TERRASSE MED 50 CM PÅ EKSISTERENDE BJELKER

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

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



Bilde 1



Bilde 2

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

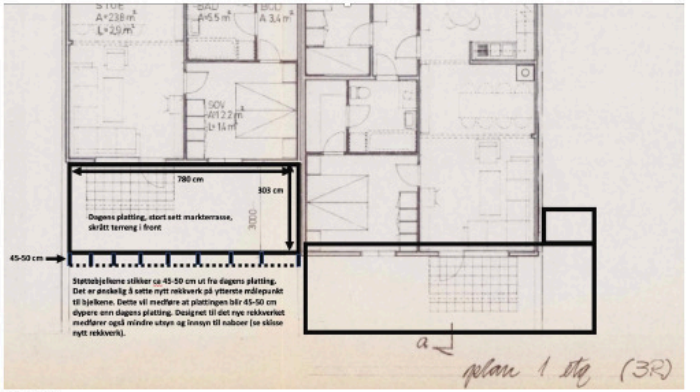


Bilde 3



Bilde 4

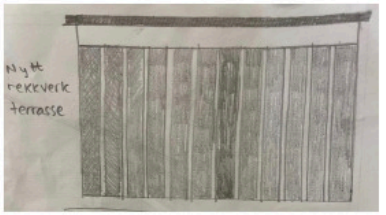
Målsatt skisse dagens platting. I front ses ønsket om 50 cm utvidelse. Dagens utstikkende bjelker er illustrert i fremkant av plattingen. Terrassen grenser til naboplatting til nr. 55A som har bygget en litt høyere levegg mellom enhetene for å begrense innsyn/utsyn (se bilde 1 og 2).



Bilde 5

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





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

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

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

Sykkelskur

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

Resultat fra spørreundersøkelse

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

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

Alternative løsninger

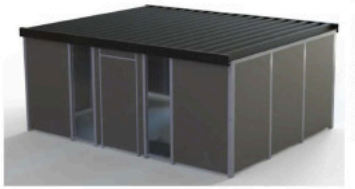
Alternativ 1 – Bruke eksisterende garasje

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

Alternativ 2 – Innkjøpt sykkelskur

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

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



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

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

Sykkelstativ til de respektive løsningene er med to etasjer.

Pris:

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

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

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

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

§1 Oppdragets varighet

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

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

§2 Oppdragets art

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i borettslaget.

§3 Ferie/fravær

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

§4 Forutsetninger for oppdraget

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

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

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

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

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

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

§6 Utlegg

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

§7 Andre tjenester

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

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

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

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

Oslo, _____

_____ _____

Akebakkeskogen borettslag, styremedlem 1 Advokatfirmaet Hoel Wollbråten

_____

Akebakkeskogen borettslag, styremedlem 2

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____
Eier av andel/seksjon: _____
I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)
Fullt navn: _____
E-postadresse: _____
Telefonnummer: _____
Fødselsdato: _____

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

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

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

_____
Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap
usbl

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Øystein Tungen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 46

Antall fremlagte fullmakter: 13

Totalt: 59

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

Styrehonorar på kr. 300 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av husordensregler

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

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

Bestemmelsen lyder pt. som følger:

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

Foreslås endret til:

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

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

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Vinduer, Akebakkeskogen 17 B

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

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

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.3 Utvidelse av balkong, Akebakkeskogen 17 B

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

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

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.4 Utvidelse av platting, Akebakkeskogen 54 A

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

Vedtak:

Vedtatt med 41 stemmer, 16 mot og 2 blank.

5.5 Til orientering: Prosjektutredning takrehabilitering og fasaderehabilitering inkl. vindusutskiftning

Prosjektutredning tak, fasader og vinduer

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

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

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

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

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

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

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

Vurdering av solceller på tak

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

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

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

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

Mulighetsstudie luft-til-luft varmepumper

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

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

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

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

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

Vedtak:

Saken tas til orientering.

5.6 Til orientering: Sykkelparkering

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

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

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

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

Vedtak:

Saken tas til orientering.

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

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

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

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

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

Vedtak:

Saken tas til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder, Gina Kristiansen Borgersrud - På valg i år

Vedtak:

Valgt ble: Gina Kristiansen Borgersrud for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Vedtak:

Valgt ble: Anders Lundstadsveen for 2 år.

Valgt ble: Jørgen S. Almankaas for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Varamedlem, Tomas André Skaret Halvorsen - På valg

Vedtak:

Valgt ble: Øystein Tungen for 1 år.

Valgt ble: Jens Vedal for 1 år.

Valgt ble: Tomas André Skaret Halvorsen for 1 år.

Valgt ble: Arne Hole for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

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

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

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

/s/Ane Bergseth /s/Øystein Tungen

---------- ----------
Møteleder Protokollvitne

Vedtekter

for

Akebakkeskogen borettslag org nr 956 235 251

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

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

Som vedlegg til vedtektene følger:
Retningslinjer for Miljøutvalg (MU) i Akebakkeskogen borettslag
Instruks for valgkomiteen i Akebakkeskogen borettslag

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Akebakkeskogen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner etthundrede/00 (100,-).

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) 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) Nekter 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(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 /utskiftning av gulv, parkett og lignende skal alle lydisolerende elementer, som nålefilt/tepper ol. beholdes, evt. skal de erstattes av minst like godt lydisolerende materiale. Andelseier kan ikke gjøre inngrep i borettslagets bygningsmasse eller felles installasjoner.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet 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 framtredende 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, juletrefest, 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.

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 unødig sjeneres.

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

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

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

Motorkjøretøyer plasseres bare på steder som er avsatt til parkeringsplass.

Garasjene skal brukes til oppbevaring av kjøretøy, samt nødvendig tilbehør og rekvisita. Bruk av garasje som ikke er i tråd med dette kan føre til oppsigelse av plassen.
Det må hindres at barn benytter garasjetaket til lekeplass. (Fra tinglyst erklæring av 23.4.86).

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

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

§ 6

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

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

§ 8

Rundskriv, retningslinjer eller andre oppslag fra styret eller forretningsfører skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser. De til enhver tid gjeldende retningslinjer finner man på borettslagets hjemmeside, og andelseier plikter å holde seg orientert om dette.
Alle har plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt og melde forsømmelser og/eller misbruk til styret.

§ 9

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

§ 10

Dyrehold

1. Det er tillatt å holde hund eller katt.

Alle dyreeiere er forpliktet til å la sitt dyr registrere hos borettslagets styre og skal til enhver tid ha påført sitt dyr et bånd/merke slik at eier kan identifiseres.
Ved registrering av dyr forplikter dyreeieren seg - på forlangende - til å underskrive en erklæring om at vedkommende har gjort seg kjent med husordensreglenes bestemmelser for dyrehold og forplikter seg fullt ut å følge disse.

2. Hunder skal alltid holdes i bånd inne på borettslagets område. Hunder skal føres ved foten. Husdyr forøvrig skal luftes under tilsyn og kontroll - uten at andre mennesker sjeneres.

3. Dyreeiere er forpliktet til å fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på området.

4. Dyreeiere er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som deres dyr måtte påføre person eler 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 ordning, kreve dyret fjernet fra leiligheten.

6. Gyldig vaksinasjonsattest må forevises på styrets forlangende.

7. Dyreeiere forplikter seg for øvrig til å følge de retningslinjer som gis ved informasjon etc. fra borettslaget.

8. Brudd på ovennevnte bestemmelser blir å betrakte som vesentlig mislighold av husleiekontrakten.

9. Ved gjentatte overtredelser har styret myndighet til å forlange dyret fjernet.

§ 11

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

Andelseier plikter til enhver tid å beskjære trær/busker som er tilknyttet den enkelte andel, slik at dette ikke er til hinder for ferdsel og slikt at dette ikke forringer øvrige andelseieres lys og utsyn. Ingen har adgang til å foreta endringer som kan resultere i økt sjenanse av noe omfang for naboer - uten at naboer har uttalt seg - og styret har godkjent dette.

I alminnelighet skal alle hekker og inngjerdinger rundt tomteparseller m.v. ikke ha større høyde og omfang enn at utsikt eller lys for naboer ikke hindres.
"Grensegjerder" (skillevegger/levegger) skal ikke ha større høyde enn 180 cm., og ikke større lengde enn 200 cm. Godkjente arbeidstegninger skal benyttes.

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

Disse husordensreglene erstatter tilsvarende av 29.5.88.
Drøftet i styremøte senest 21.4.97.
Fremlagt, drøftet og godkjent i generalforsamling 27.5.97.
Endelig godkjent - ihht. fullmakt - i styremøte 2.7.97.
Sendt andelseierne som vedlegg til infoskriv juli 1997.

Endrede husordensregler vedtatt i generalforsamling 05.06.2019

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2598

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr.75 bnr. 1 + 12 ved Grefsenkollveien og Frennings vei. (Akebakkeskogen).

Vedtaksdato: 16.04.1982
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198201803
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V170682, V250407

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 75 BNR. 1 OG 12, "AKEBAKKESKOGEN". OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
- Byggeområder for boliger.
- Tomt for offentlig bygning.
- Trafikkområder - kjørevei, fortau, gangvei
- Friområder - turvei
- Fareområde - kraftlinje.

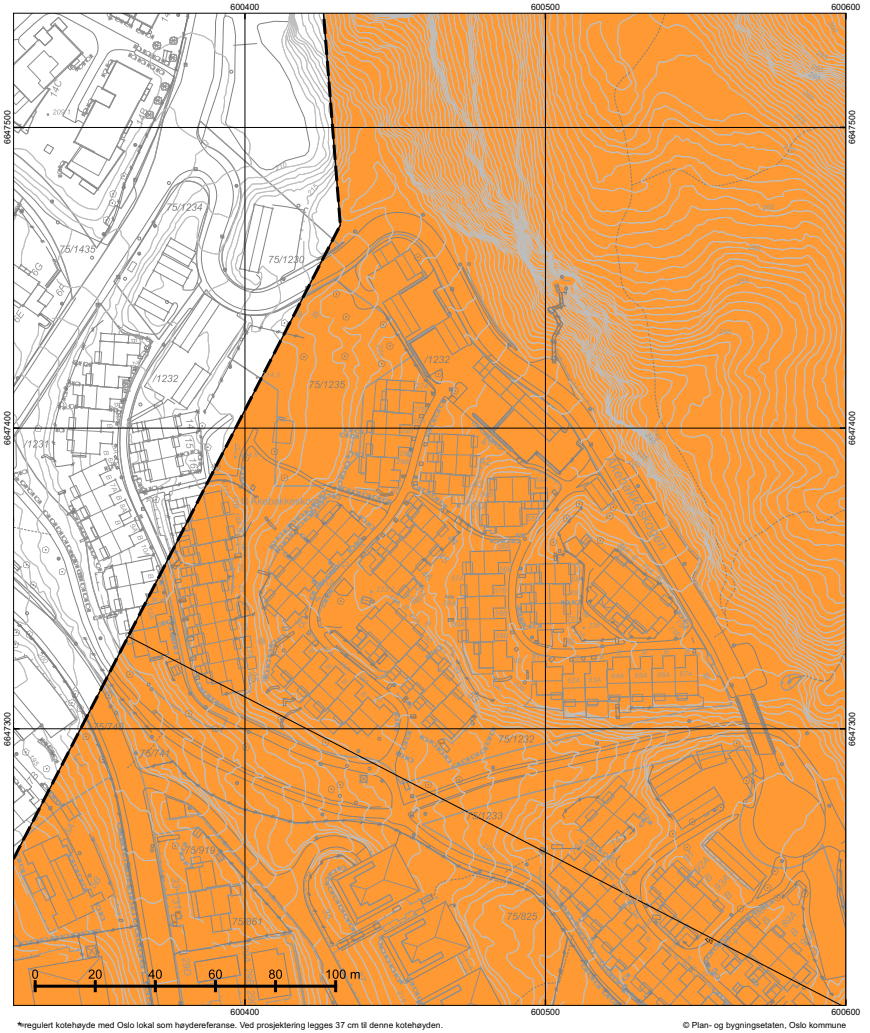
§ 3. Byggeområder for boliger (områdene B 1 - 4)
a) Ingen del av bebyggelsen skal overstige 3 etasjer inkl. underetasje.
b) Det skal avsettes plass til 1,0 biloppstillingsplass pr bolig, samt 0,2 plasser pr bolig for besøksparkering. Garasjeplassering/parkeringsplasser skal vises i bebyggelsesplan.

§ 4. Tomt for offentlig bygning (område 0) Området skal nyttes til barnehage. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Parkeringsbehov skal dekkes på egen grunn.

§ 5. Bebyggelsesplan
Før det innsendes søknad om byggetillatelse, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for det aktuelle området.

§ 6. Trafikkområder
På gangveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold o.l.

§ 7. Friområder (Områdene F 1 og F 2)
Områdene omfatter arealet langs akebakken og skal i størst mulig grad forbli uberørt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

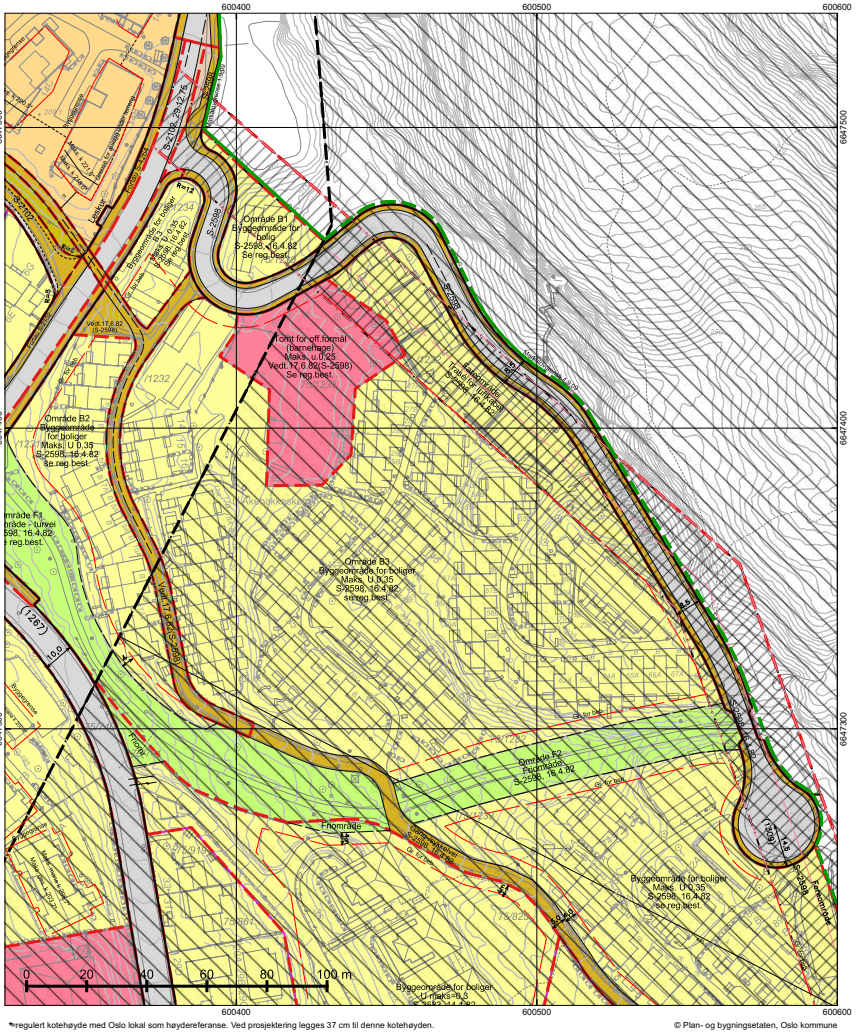
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145273/ 86515070
Deres ref.: 201782
Adresse: AKEBAKKESKOGEN 35
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/1232

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145273/ 86515070
Deres ref.: 201782
Adresse: AKEBAKKESKOGEN 35
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/1232

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

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

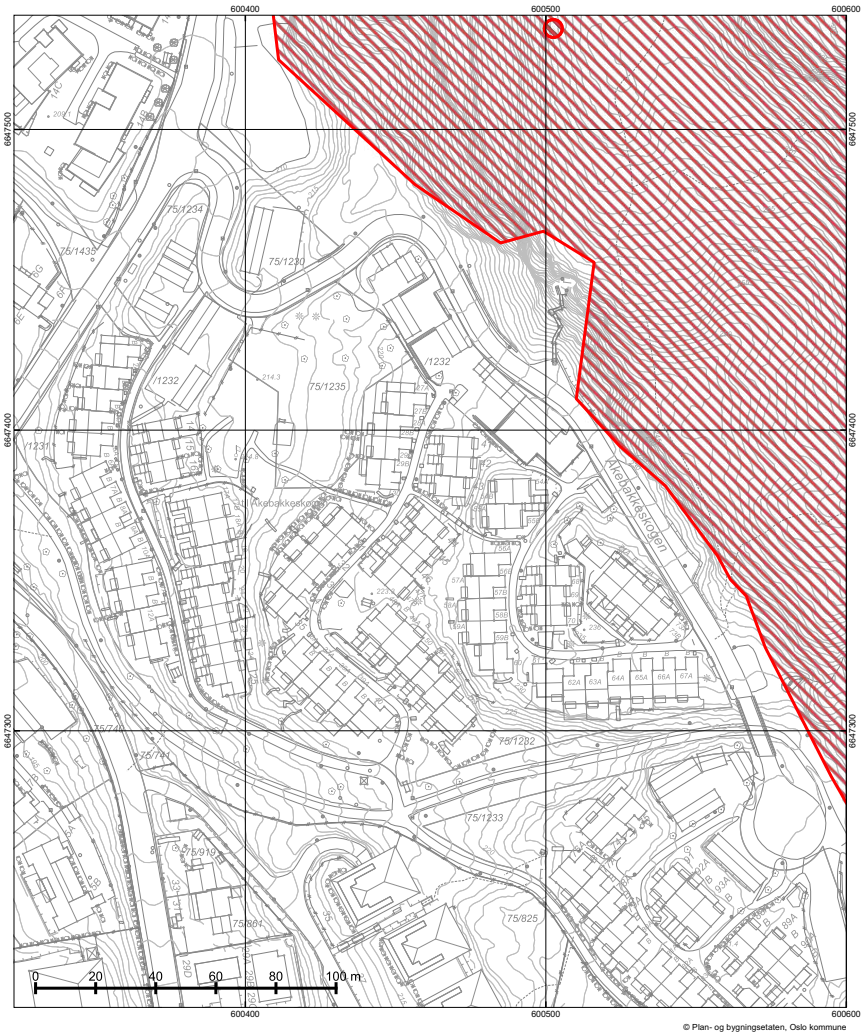
- 1541 - Vannforsyningsanlegg

- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

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

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

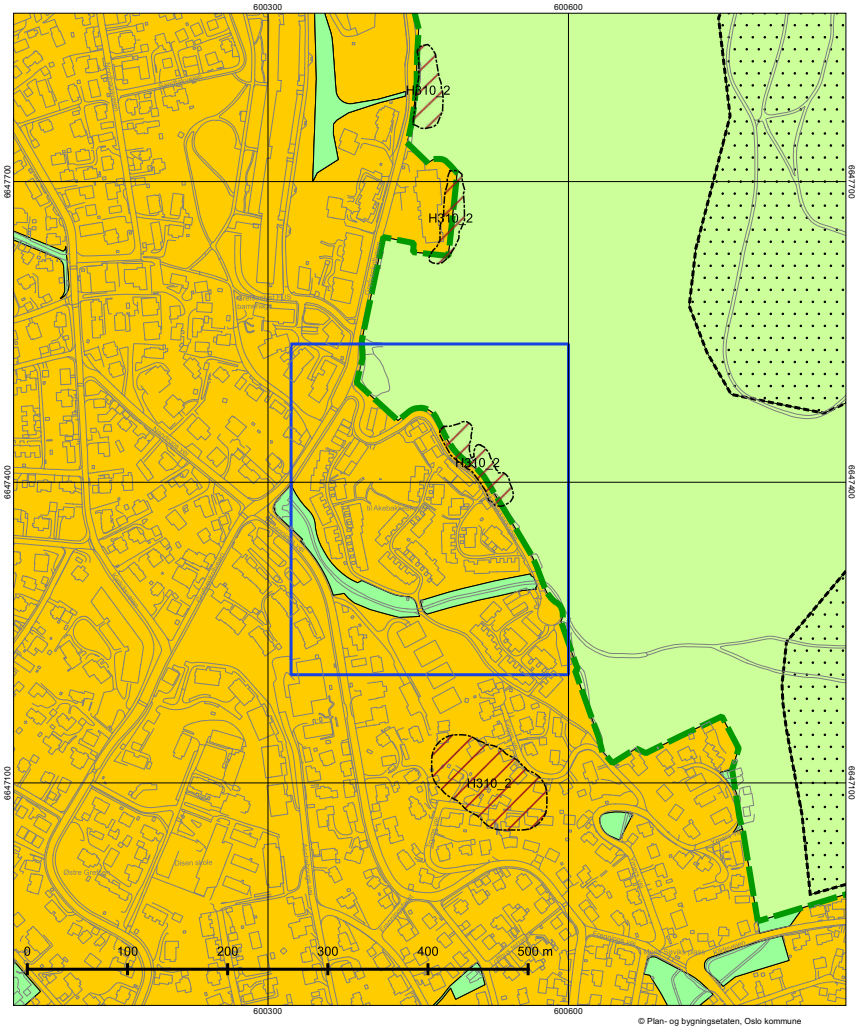
Dato: 01.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 145273/ 86515070
Deres ref.: 201782
Adresse: AKEBAKKESKOGEN 35
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/1232

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145273/86515070
Deres ref.: 201782

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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
AKEBAKKESKOGEN 35

Dato: 01.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515070
1530

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.75 BNR. 1232

Vi viser til bestilling av 20250701 for AKEBAKKESKOGEN 35.

GNR. 75 BNR. 1232

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.09.1982.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

20151 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

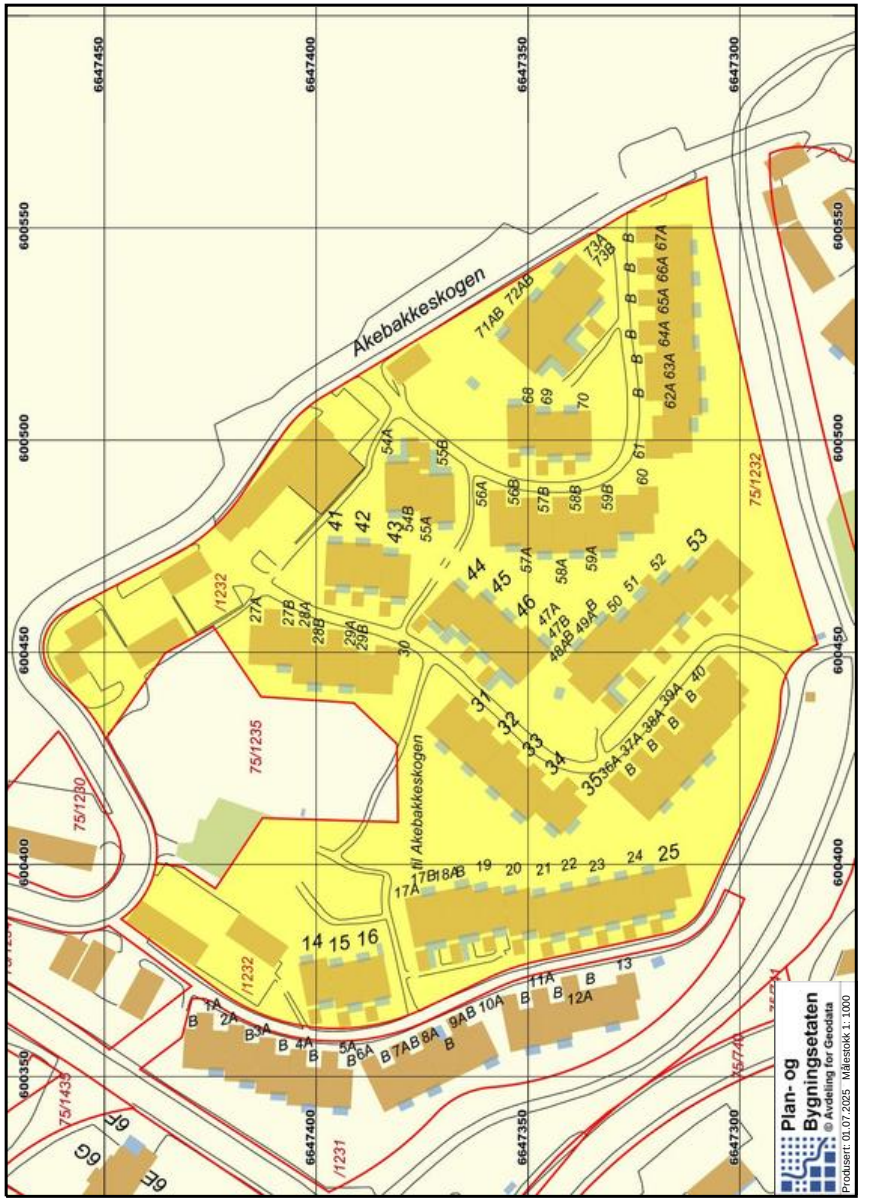
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBBGT. 19 ** OSLO 5 * 68 30 40

OS/KL

KOPI

Oslo, den 26.8.85

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted — Journalnr.

Arbeidet gjelder: Gnr.75,bnr.1232, Akebakkeskogen 31, 32, 33, 34, 35, 81/3981

Bygningens art: Nybygg — Avsluttende synsforretning 21.8.85

Byggeberre: Rekkehus

Byggemester: BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Akebakkeskogen Brl., Storgt. 49 OSLO 1

Ansvarshavende: Asplan A/S, Ringeriksveien 23, 1300 SANDVIKA

Arild Engen, c/o G. Block Watne A/S, Boks 65-Smestad, 0309 OSLO 3

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

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

For bygningssjefen

Ole Sandnæs

Overingeniør

Ole Sandnæs

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

SKL 6-15. ANDVORD. 3000.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0058/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Akebakkeskogen 35 0490 OSLO

Betegnelse: Gnr 75, bnr 1232 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no