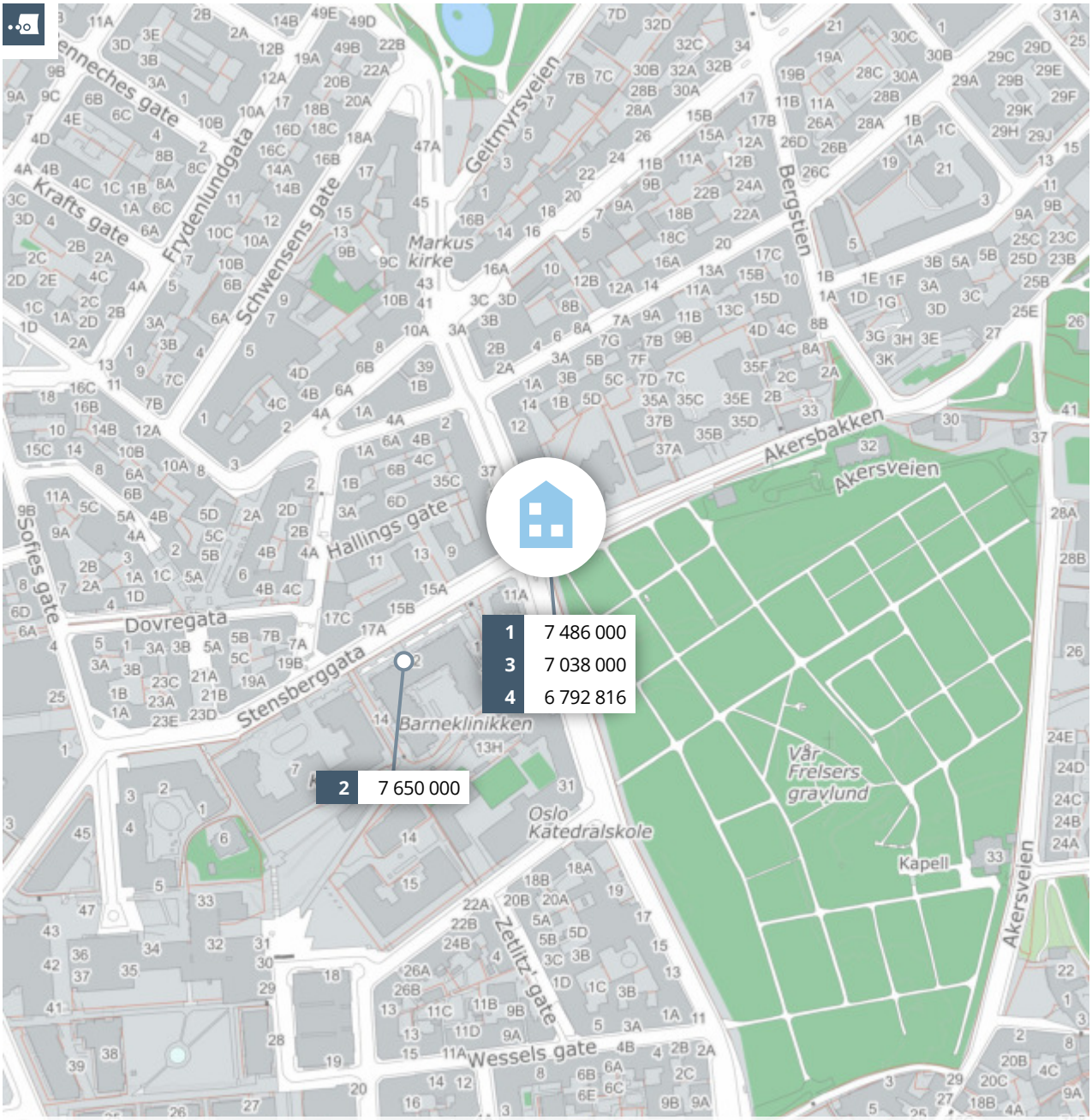
AKERSBAKKEN 39

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

AKERSBAKKEN 39

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 18.11.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ida Kristine Myhrvold.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Akersbakken 39, 0172 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 218 BNR 18 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS GAMLE AKER RODE 2

Verdivurdert til

6 750 000

37 414	6 787 414	96 963
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	70 m²
BRA	78 m²
Byggeår	1991

Fellesutgifter	4 007
Formue	7 364
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Akersbakken 39				25.05.2023	6 500 000	**7 450 000**	36 000	7 486 000	**124 767**
	60 m²	1991	6. etg	1 sov						
2	Stensberggata 12				26.08.2024	7 200 000	**7 650 000**	0	7 650 000	**114 179**
	61 m²	2003	2. etg	2 sov						
3	Akersbakken 39				06.06.2024	6 500 000	**7 000 000**	38 000	7 038 000	**97 750**
	68 m²	1991	2. etg	1 sov						
4	Akersbakken 39				23.05.2023	6 750 000	**6 750 000**	42 816	6 792 816	**98 447**
	69 m²	1991	3. etg	1 sov						

Dette er en unik og usjenert 3-roms selveier beliggende tilbaketrukket og rolig til på St. Hanshaugen, med vestvendt markterrasse som vender mot en stor, grønn bakhage. Leiligheten fremstår lys og tidsriktig og har store vindusflater.

•Privat "oase" som ligger stille og rolig til
•Barne- og hundevennlig
•God takhøyde
•Heis
•Peisinnsats
•Walk-in closet og innvendig bod
•Det er garasje i kjeller hvor det av og til leies ut/selges parkeringsplasser
•Sykkelbod i kjeller
•Vaktmester og vektertjeneste i moderne bygg
•Sentral og attraktiv beliggenhet
•Flott arkitektur

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Aksept Eiendomsmegling AS 18.11.2024

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

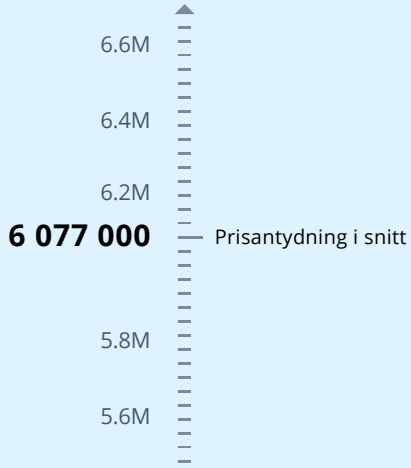
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.03.2020	05.06.2020	02.07.2020	6 290 000	5 700 000	29 759	5 729 759	
05.08.2014	13.08.2014	22.10.2014	3 750 000	3 900 000	19 832	3 919 832	
13.05.2013	22.05.2013	02.07.2013	3 490 000	3 750 000	21 687	3 771 687	
25.12.2009	12.01.2010	18.03.2010	2 990 000	3 360 000	26 099	3 386 099	
13.01.2006	07.03.2006	24.03.2006	2 490 000	2 580 000	-	2 580 000	
20.08.1999		20.08.1999	-	1 500 000	-	1 500 000	
09.11.1994		09.11.1994	-	850 000	-	850 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i GAMLE AKER RODE 2 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

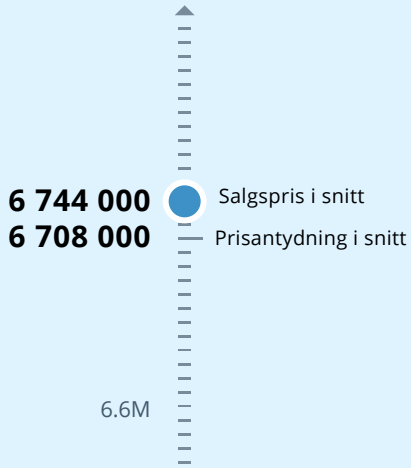


Annonsene har i snitt ligget ute i

111
dager

Leiligheter solgt i GAMLE AKER RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

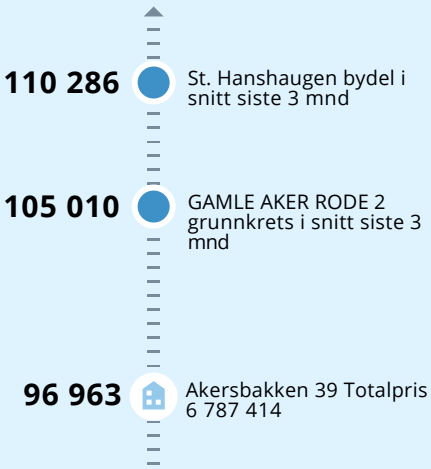


Solgt i snitt i løpet av

13
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92240565

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Emelie Eriksson	Daniel R Eikaas

Gateadresse
Akersbakken 39

Poststed	Postnr
Oslo	0172

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 6652396

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92240565

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se vedlagt samsvarserklæring for omfang. Tidligere eier har bygd vegg til soverom over ett dekk lokk. Usikker på hva som er inne i boksen, avvik er ikke utbedret.

Arbeid utført av: Utført av meg selv

Filer

Sjekkliste - Akserbakken 39 leilighet 213 [Samsvarserklæring elektro].pdf

Sjekkliste - Akserbakken 39 leilighet 213 avvik lukket [Samsvarserklæring elektro].pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg har isolasjons testet anlegget samt utført sporadisk kontinuitets test, Omfang iht. sjekklister vedlagt.

Filer

Sjekkliste - Akersbakken 39 [Forenklet risikovurdering og sluttkontroll for standard type el arbeid].pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92240565

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92240565

Tilleggskommentar

Under vårt eie så har vi malt leiligheten, byttet kjøkken vifte, montert panelovner, Div elektriske arbeider iht. samsvars og fjernet vindu i lettvegg i fra gjesterom til stue.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92240565

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emelie Eriksson	4178778328b3bcd80875a1c75acfe6d96387cdce	08.11.2024 13:17:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
daniel Eikaas	55e4a639d5d2ee193bac3416dcb35658e069f4ac	07.11.2024 19:31:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 92240565

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

Tilstandsrapport

Akersbakken 39, 0172 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 18, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 07.11.2024 **Rapportdato:** 11.11.2024 **Oppdragsnr.:** 20409-24320 **Referansenummer:** EG6268

Autorisert foretak: M-Takst AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk med særeget uttrykk med buede former. Blokken er oppført med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetskillende vegger i betong/mur. Fasader med pusset og malt mur samt glassbyggersten og glassflater. Flattak tekket med papp/folie. Lettvegger innvendig. Bygningen er over 6 etasjer med parkeringskjeller i tillegg. Fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrig kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser følgende angående oppussing:
Vi har under vårt eie utført følgende
* Malt leiligheten
* Utført Div elektriske utbedringer iht. samsvarserklæringer
* Byttet ut kjøkkenvifta
* Montert opp nye panelovner
* Fjernet vindu i fra gjesterom til stue

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

INNVENDIG Gå til side

Gjennomgående laminatgulv i leiligheten.
Belegg i bod.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,66 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, innmurt badekar, veggmontert servantskap og gulvstående klosett.

–

Det opplyses følgende i forrige salgsoppgave:
"Bad vurderes å være fra byggeår, oppgradert med smøremembran, nye fliser og innredning i 2014."
Selger har ikke fått overlevert dokumentasjon på oppussingen av badet. Det vil derfor være enkelte forhold som ikke kan vurderes grunnet manglende dokumentasjon. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite grepsfrie fronter, overskap med fliser på vegg og spottekasse over overskap. Lys kompositttstein benkeplate med underlimt stålkum og ett-greps armatur i børstet stål. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin og kjøl/frys fra Siemens, stekeovn og platetopp fra Zanussi samt takmontert avtrekksvifte fra Ikea.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber. Stoppekraner plassert i bak luke fra felles gang og under kjøkkenvask.
Mindre rørstrekk av rør i rør.
Synlig avløpsrør i plast.
Avtrekket på badet er tilkoblet felles mekanisk avtrekk med tilluft via ventiler i vinduskarmer.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i bod.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Dørcallinganlegg med porttelefon.
Det er personheis i bygget.
Sikringsskap plassert i bod.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Hovedsikringer er plassert i felles tavle.
Det er 8 fordelingskurser.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

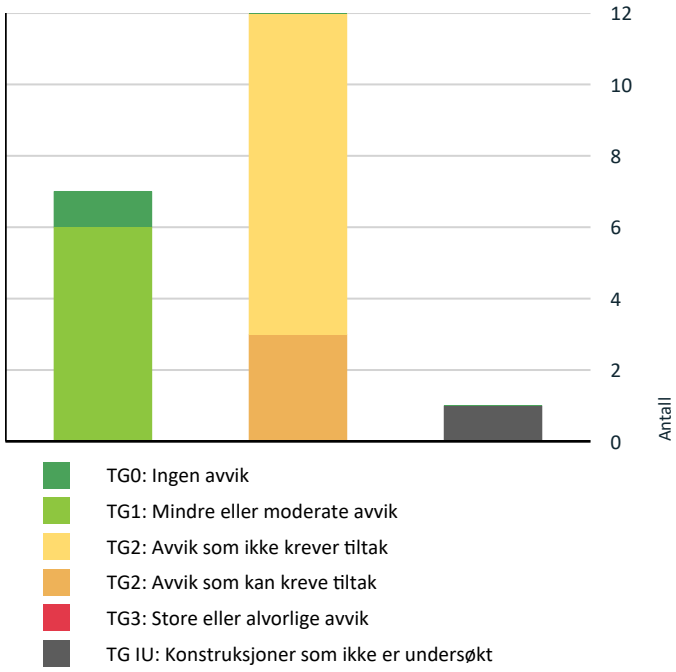
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er etablert et soverom til i stuen.

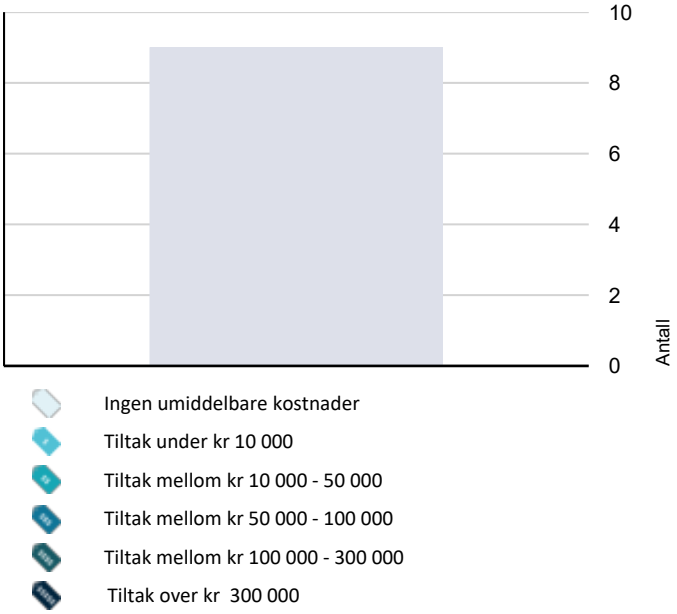
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Dører**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1991

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1989.
Vinduene er generelt innadslående.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tettepakninger på hovedsoverom har blitt harde og mistet noe av tetteegenskapene.
Vrider på hovedsoverom er tung å lukke.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 og 38dB lydklassifisering.
Døren er innadslående og utstyrt med selvlukker/dørpumpe.

To-fløyd balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, produsert i 1989.
Dørene er utadslående. Nyere tettelist på dører.

–

Nøkler til sikkerhetslås mangler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av dører på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse belagt med betongheller og fjernstyrt markise samt utebelysning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre ujevnheter på betongheller samt mosegrodde fuger.
Mangler trinn fra dør til markterrassse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Markterrassen fungerer med dagens avvik, men for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må heller rettes opp og fuger renses.
Det kan med fordel anlegges trappetrinn pga høydeforskjell.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gjennomgående laminatgulv i leiligheten.
Belegg i bod.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,66 m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av støpt betong.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 10 mm på det minste soverommet, ca 12 mm i entré og på kjøkkenet, ca 15 mm på hovedsoverom og ca 23 mm i stuen.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ukjent om bygget har radonsperre eller kompenserende tiltak.
Selger kjenner ikke til om det er utført radonmålinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres målinger om det ikke kan fremskaffes dokumentasjon på målinger eller radonsperre.

TG 1 Pipe og ildsted

Pusset og malt pipeløp med peisinnsats fra Stovax.
Bryterstyrt vifte på avtrekket.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 1 Innvendige dører

Både malte og lakkerte slette innerdører.
Skyvedør til hovedsoverom.

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i entré.
Skyvedører med speil til omkl.rom. Garderobeinnredning i omkl.rom.
Hyller og innredning i bod.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler, innmurt badekar, veggmontert servantskap og gulvstående klosett.

–

Det opplyses følgende i forrige salgsoppgave: "Bad vurderes å være fra byggeår, oppgradert med smøremembran, nye fliser og innredning i 2014."
Selger har ikke fått overlevert dokumentasjon på oppussingen av badet. Det vil derfor være enkelte forhold som ikke kan vurderes grunnet manglende dokumentasjon. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Hvite 15x15cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er mindre riss/sprekker i fuger på kasse bak servant og toalett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak må gjøres, men fliser og fuger må holdes under oppsyn. Det utelukkes ikke at fliser kan løsne.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Grå 60x60cm betongfliser på gulvet.
Hvite 15x15cm fliser på gulvet under badekaret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet er uten fall til sluk og med manglende oppbrett ved terskel er det muligheter for at forbruksvann/lekkasjevann kan renne ut i entré.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres samt at det anlegges tilstrekkelig med fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Manglende tilkomst til sluk.
Ukjent membran/tettesjikt.

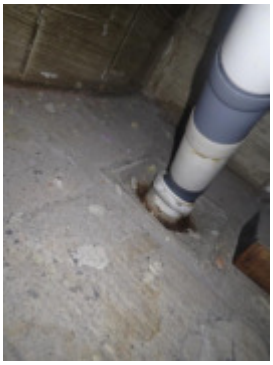
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnet manglende tilkomst til sluk lot det seg ikke påvise hvordan eller om det er benyttet slukmansjett og klemring.
Avløp for badekar er ført ned i sluk og smørt fast av trolig smøremembran som vil kunne hindre øvrig bruksvann og evt lekkasjevann å renne fritt til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Sluk bør gjøres tilgjengelig for øvrig bruksvann og evt lekkasje vann for å forhindre at vann renner ut i tilstøtende rom. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innmurt badekar med skyvedør i glass, ett-greps armatur i krom med både kran, hånd- og regnfallsdusj.
Veggmontert servantskap med heltre benkeplate og utenpåliggende keramisk vask med ett-greps armatur i krom.
Gulvstående klosett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er manglende ventilering av innmurt badekar.
Det er påvist treverk/organisk materiale under innmurt badekar.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved innmuring av badekar bør det være god ventilering for å unngå fukt/kondens i lukket rom samt inspeksjonsmuligheter til sluk. Det bør anlegges ventil for ventilering.
Organisk materiell bør erstattes med urganisk materiale for å unngå råte i treverket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekket på badet er tilkoblet mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

–

I tillegg til visuell betraktning av overflater er det utført fuktsøk med type Protimeter Surveymaster utført ved erfaringsmessige utsatte områder i våtsonen. Ingen unormale forhold avdekket.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite grepsfrie fronter, overskap med fliser på vegg og spottekasse over overskap. Lys kompositttstein benkeplate med underlimt stålkum og ett-greps armatur i børstet stål. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin og kjøl/frys fra Siemens, stekeovn og platetopp fra Zanussi samt takmontert avtrekksvifte fra Ikea.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Takmontert avtrekksvifte med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med gjevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Stoppekraner plassert i bak luke fra felles gang og under kjøkkenvask.
Mindre rørstrekk av rør i rør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Avtrekket på badet er tilkoblet felles mekanisk avtrekk med tilluft via ventiler i vinduskarmer.

Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i bod.

–

Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under vaskemaskin og kjøkkenbenk/oppvaskmaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

Varmtvannstank

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Andre installasjoner

Dørcallinganlegg med porttelefon.
Det er personheis i bygget.

–

Callinganlegg og heis vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming i leiligheten med panelovner og varmekabler på badet.

–

For varmekabler og elektrisk oppvarming er dette kun en enkel beskrivelse, og ingen tilstandsbeskrivelse. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Oppvarmingskilde er ikke funksjonstestet av takstmann. Tilstand settes ikke, bør evt. beskrives av godkjent Elinstallatør, eller lokalt El - tilsyn.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Undertegnede er ikke sertifisert på elektrofaget og det krever spesiell kompetanse for å gjøre vurderinger av anlegget. Det er derfor kun kommentert kort og ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Sikringsskap plassert i bod.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Hovedsikringer er plassert i felles tavle.
Det er 8 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det virker som om majoriteten av anlegget er i fra byggeåret 1991. Ellers har det blitt oppgradert på et eller annet tidspunkt før vi kjøpte leilighet

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Det finnes ikke erklæringer på samsvar i fra tidligere eiere, endringer under mitt eie har blitt utført av meg selv.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Usikker
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

–

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

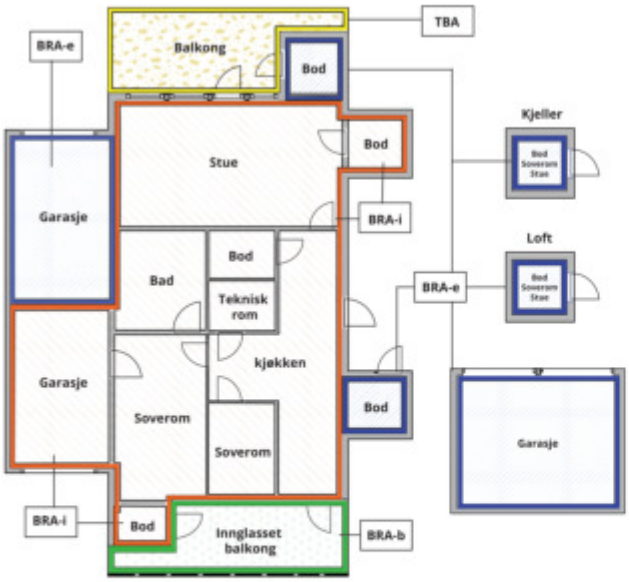
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	73			73	17
Kjellerbod		5		5	
SUM	**73**	**5**			**17**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Bod , Entré , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Stue , Bad		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Utgang til vestvendt markterrasse på ca 16,6 m2 fra stuen.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 4,6 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Da areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler kan avvik forekomme.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er etablert et soverom til i stuen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom. Alle innvendige sjakter, sjakt bak bad mot felles gang, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2024	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Emelie Eriksson / delvis tilstede	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	18		10	2453 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Akersbakken 39

Hjemmelshaver
Eikaas Daniel Rønningsdalen, Eriksson Emelie

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Akersbakken 39	805 / 57067	OBOS Eiendomsforvaltning AS	975361187

Felles formue
Kr. 7 364 31.12.2023

Felles gjeld:
Kr. 37 414 06.11.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sameiet Akersbakken 39 i Bydel St. Hanshaugen.
Tre-roms leilighet med åpen stue-kjøkken løsning beliggende i byggets 2. etasje med utgang til markterrasse fra stuen. Adkomst via både heis og trapp. Leiligheten har en sentral og populær beliggenhet på St. Hanshaugen med det meste i umiddelbar nærhet som skoler, universitet, butikker, matbutikker, caféer etc. Det er også godt med offentlig busskommunikasjon på St. Hanshaugen. Det er blant annet kort gange til parkområde på St.Hanshaugen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet selveiertomt på 2453 m2. Bygningsmassen dekker store deler av tomten

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 4007,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, varmtvann, kabel-TV/internett mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

Det er garasjeanlegg i byggets kjelleretasje. Selger eier ikke plass i garasjen.

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	79938002			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.11.2024	Oversendt etter befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.11.2024	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	11.11.2024	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	07.11.2024	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	07.11.2024	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse.	Gjennomgått		Nei

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

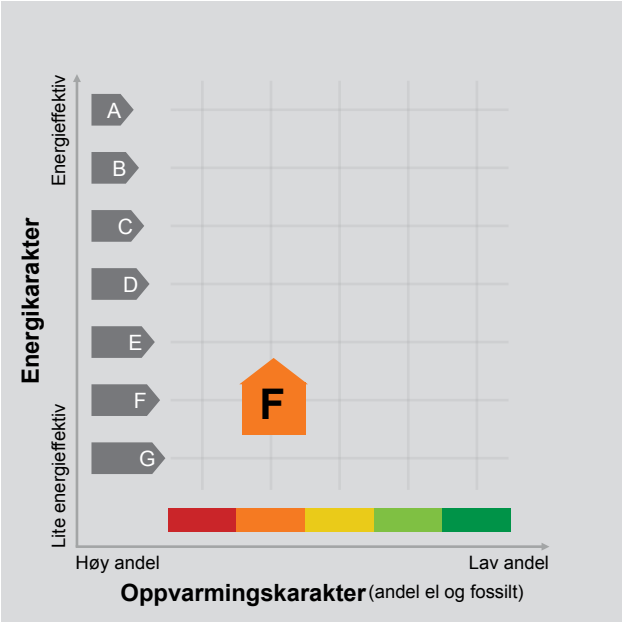
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/EG6268

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Akersbakken 39
Postnummer	0172
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	18
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81095507
Bruksenhetsnummer	H0206
Merkenummer	Energiattest-2024-47266
Dato	05.11.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Fram Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Aksept
v/Ida Kristine Myhrvold
Ullevålsveien 14, 0171 OSLO
Telefon: 91 64 95 80

Deres ref.: 8149727 Vår ref.: 2680-1-10 Dato: 06.11.2024

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Akersbakken 39
Organisasjonsnr:	975361187
Seksjonseier:	Eikaas, Daniel Rønningsdalen
Medeier:	Eriksson, Emelie
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Akersbakken 39, 0172 OSLO
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	218
Bnr.	18

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 79938002.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: gnr 218 bnr 18 snr 1, tinglyste ideelle andeler. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenr.:	16364547025
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	2 250 566,61
Innfrielsesdato:	24.10.2031
Type rente:	Flytende rente

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 007,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 007,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	424,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 680,-

Annen formue:	7 364,-
Gjeld:	40 788,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenummer:	16364547025
Restsaldo:	37 414,33
Kapitalkostnader:	570,43

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 37 414,33,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.
Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik pr. e-post: thomas.wiik@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Mette Skaarud Berntzen, e-post: akersbakken-39@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo:
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Akersbakken 39

Møtedato: 30.05.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Markus Menighetshus, Schwensensgt. 15

Til stede: 18 seksjonseiere, 13 representert ved fullmakt, totalt 31 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Thomas Wiik.

Møtet ble åpnet av Pål Fredrik Bugge.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Pål Fredrik Bugge foreslått.
   Vedtak: Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Thomas Wiik fra OBOS foreslått. Som protokollvitne ble Helge Sund og Lasse Nord foreslått.
   Vedtak: Vedtatt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Godkjent.

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås dekkes mot egenkapitalen.
Vedtak: Vedtatt.

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til øvrige styremedlemmer ble foreslått satt til kr 60 800.

Vedtak: Vedtatt med overveldende flertall.

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Revisjon av garasjevedtektene (innmeldt av styret)

Garasjevedtektene er udatert og virker uferdige. Det er behov for å gjennomføre en revisjon slik at de oppdaterte og funksjonelle.

Forslag til vedtak:
Det etableres en arbeidsgruppe som gjennomfører en revisjon av garasjevedtektene, gruppen ledes av Lasse Nord i samarbeid med inntil to styremedlemmer.
Arbeidsgruppen legger frem forslag til vedtektsendringer på neste årsmøte, eventuelt et ekstraordinært årsmøte.

Vedtak: Forslag til vedtak vedtatt, med en justering av vedtakstekst; «…med inntil to seksjonseiere».

8. Økning av felleskostnader (innmeldt av Eystein Slettebø)

Viser til styrets meddelelse på Vibbo den 27.02.2024 om økning av felleskostnadene med 8 % med virkning fra 1. april 2024. Iht. paragraf 13 i våre vedtekter, siste strekpunkt, kan ikke styret alene beslutte et tiltak som innebærer kostnadsøkning ut over 5 % av årlig budsjett. En økning på 8 % krever 2/3 flertall i vår generalforsamling.

Styrets innstilling:
Styret finner ikke at tolkningen av vedtektene er korrekt, og viser til § 13 hvor det står følgende:

"-tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene."

Økningen skyldes ikke et enkeltstående tiltak, men utgifter som går under vanlig forvaltning og vedlikehold, knyttet til generell prisstigning.

Styret burde ha sendt ut god informasjon i forkant av økningen til alle seksjonseiere.
Styret foreslår at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak:
Pga. forventet inflasjon i 2024 på 4,0-4,5 %, økes sameiet Akersbakken 39s felleskostnader for 2024 til maksimalt 5 %.

Vedtak: Forslaget ble ikke vedtatt.

9. Forbud mot unødvendig lagring av gods i parkeringskjeller (innmeldt av Eystein Slettebø)

Styrets innstilling:
Det er allerede utarbeidet retningslinjer for bruk av parkeringskjeller og disse er publisert

på Vibbo. Styret mener det er naturlig at arbeidsgruppen som reviderer garasjevedtektene også ser på dette punktet.

Styret foreslår at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak:
Av brann- og eksplosjonsforebyggende årsaker forbys, lagring av annet enn et sett dekk, samt mindre og ikke brannfarlig bilrelevant utstyr.

Vedtak: Forslaget forkastes, men ses på i sammenheng med sak 7.

10. Orienteringssak fra styret – Drift og vedlikehold av sameiet

Sameiet vedtok på årsmøtet 2020 en estetisk plan. Vedlagte dokument, A-39 Historie, status og fremtid, viser denne planen.

Forslag til vedtak:
Intet å vedta - Årsmøtet tar saken til orientering.

Vedtak: Intet å vedta – tas til orientering.

11. Orienteringssak fra styret – De buede vinduene mot Akersbakken

Erling Storvik orienterer om arbeidet med de buede vinduene.

Forslag til vedtak:
Intet å vedta – Årsmøtet tar saken til orientering.

Vedtak: Intet å vedta – tas til orientering.

12. Arbeidsgruppe etableres for rehabilitering av de buede vinduene (innmeldt av Helge Sund)

Etablering av en ekspertgruppe med faglig kompetanse for finne en løsninger for utbedring av mitt vindu og andre vinduer med problemer, og i tillegg legge en fornuftig plan for fremtidig vedlikehold av de buede vinduene

Jeg kjøpt min leilighet sommeren 2010, og umiddelbart eter overtagelsen ble det konstatert lekkasje fra det buede vinduet. Siden da er det forsøkt å utbedre denne lekkasjen ute at jeg oppfatter at dette er gjort med nødvendig kompetanse på området. Mitt forslag går derfor ut på å etablere en ekspert gruppe med kompetanse på vinduer for å på best mulig måte ivareta de buede vinduene på en kostnadsmessig måte

I tillegg vil jeg forslå at denne gruppen ledes av prosjekt ingeniør hos OBOS, Jan Lundahl, og selv blir jeg mer enn gjerne med i denne gruppen.

Styrets innstilling
Styret støtter forslag om å etablere en arbeidsgruppe, men mener forslagsteksten er for omfattende og bindende.

Forslag til vedtak:
Styret etablerer en arbeidsgruppe på inntil 4 personer med oppdrag om å foreslå løsninger for utbedring buede vinduer.

Benkeforslag:
Styret etablerer en ekspertgruppe med kompetanse på inntil 4 personer med oppdrag å foreslå løsninger for utbedring buede vinduer.

Vedtak: Benkeforslaget ble vedtatt med overveldende flertall.

---

13. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Mette Berntzen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som styremedlem for 2 år, ble Frank Nodeland foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Eystein Slettebø foreslått.
Vedtak: Begge ble valgt ved akklamasjon.

C Som varamedlem for 1 år, ble Vegard Øverås foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Bjørn Tore Solberg foreslått.

Vedtak: Begge ble valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 20:21. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Pål Fredrik Bugge /s/

Fører av protokollen
Navn: Thomas Wiik /s/

Protokollvitner
Navn: Helge Sund /s/
Navn: Lasse Nord /s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Styreleder	Mette Berntzen	2024 - 2025
Styremedlem	Frank Nodeland	2024 - 2026
Styremedlem	Eystein Slettebø	2024 - 2026
Styremedlem	Erling Storvik	2023 - 2025
Varamedlem	Vegard Øverås	2024 - 2025
Varamedlem	Bjørn Tore Solberg	2024 - 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2680

Sameiet Akersbakken 39

Velkommen til årsmøte i Sameiet Akersbakken 39

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
30. mai 2024 kl. 18:00, Markus Menighetshus, Schwensensgt. 15.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Revisjon av garasjevedtektene (innmeldt av styret)
8. Økning av felleskostnader (innmeldt av Eystein Slettebø)
9. Forbud mot unødvendig lagring av gods i parkeringskjeller (innmeldt av Eystein Slettebø)
10. Orienteringssak fra styret - Drift og vedlikehold av sameiet
11. Orienteringssak fra styret - De buede vinduene mot Akersbakken
12. Arbeidsgruppe etableres for rehabilitering av de buede vinduene (innmeldt av Helge Sund)
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Akersbakken 39

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollvitner velges blant de fremmøtte på årsmøtet og navngis i protokollen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekket mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes mot egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til avtale om ekstern styreleder ble det vedtatt under fjorårets årsmøte kr 99 200 i honorar til ekstern styreleder.

Godtgjørelse til øvrige styremedlemmer for styreperioden 2023/2024 foreslås satt til kr 60 800,-.

Det vil si at det totale styrehonoraret for perioden 2023/2024 vil utgjøre kr 160 000,- ved godkjent vedtak.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 800,-.

Sak 7

Revisjon av garasjevedtektene (innmeldt av styret)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Garasjevedtektene er udatert og virker uferdige. Det er behov for å gjennomføre en revisjon slik at de oppdaterte og funksjonelle.

Forslag til vedtak

Det etableres en arbeidsgruppe som gjennomfører en revisjon av garasjevedtektene, gruppen ledes av Lasse Nord i samarbeid med inntil to styremedlemmer. Arbeidsgruppen legger frem forslag til vedtektsendringer på neste årsmøte, eventuelt et ekstraordinært årsmøte.

Sak 8

Økning av felleskostnader (innmeldt av Eystein Slettebø)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Eystein Slettebø har meldt inn følgende:
Viser til styrets meddelelse på Vibbo den 27.02.2024 om økning av felleskostnadene med 8 % med virkning fra 1. april 2024.

Iht. paragraf 13 i våre vedtekter, siste strekpunkt, kan ikke styret alene beslutte et tiltak som innebærer kostnadsøkning ut over 5 % av årlig budsjett. En økning på 8 % krever 2/3 flertall i vår generalforsamling.

Styrets innstilling

Styret finner ikke at tolkningen av vedtektene er korrekt, og viser til § 13 hvor det står følgende:

"-tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene."

Økningen skyldes ikke et enkeltstående tiltak, men utgifter som går under vanlig forvaltning og vedlikehold, knyttet til generell prisstigning.

Styret burde ha sendt ut god informasjon i forkant av økningen til alle seksjonseiere.
Styret foreslår at forsalget forkastes.

Forslag til vedtak

Pga forventet inflasjon i 2024 på 4,0-4,5 %, økes sameiet Akersbakken 39s felleskostnader for 2024 til maksimalt 5 %.

Sak 9

Forbud mot unødvendig lagring av gods i parkeringskjeller (innmeldt av Eystein Slettebø)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Meldt inn av Eystein Slettebø

Styrets innstilling

Det er allerede utarbeidet retningslinjer for bruk av parkeringskjeller og disse er publisert på Vibbo. Styret mener det er naturlig at arbeidsgruppen som reviderer garasjevedtektene også ser på dette punktet.

Styret foreslår at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak

Av brann- og eksplosjonsforebyggende årsaker forbys, lagring av annet enn ett sett dekk, samt mindre og ikke brannfarlig bilrelevant utstyr.

Sak 10

Orienteringssak fra styret - Drift og vedlikehold av sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet vedtok på årsmøtet 2020 en estetisk plan. Vedlagte dokument, A-39 Historie, status og fremtid, viser denne planen.

Forslag til vedtak

Intet å vedta - Årsmøtet tar saken til orientering.

Vedlegg

2. Akersbakken 39 historie-status-fremtid.pdf

Sak 11

Orienteringssak fra styret - De buede vinduene mot Akersbakken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Erling Storvik orienterer om arbeidet med de buede vinduene.

Forslag til vedtak

Intet å vedta - Årsmøtet tar saken til orientering

Sak 12

Arbeidsgruppe etableres for rehabilitering av de buede vinduene (innmeldt av Helge Sund)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etablering av en ekspertgruppe med faglig kompetanse for finne en løsninger for utbedring av mitt vindu og andre vinduer med problemer, og i tillegg legge en fornuftig plan for fremtidig vedlikehold av de buede vinduene

Jeg kjøpt min leilighet sommeren 2010, og umiddelbart etter overtagelsen ble det konstatert lekkasje fra det buede vinduet. Siden da er det forsøkt å utbedre denne lekkasjen ute at jeg oppfatter at dette er gjort med nødvendig kompetanse på området. Mitt forslag går derfor ut på å etablere en ekspert gruppe med kompetanse på vinduer for å på best mulig måte ivareta de buede vinduene på en kostnadsmessig måte

I tillegg vil jeg forslå at denne gruppen ledes av prosjekt ingeniør hos OBOS, Jan Lundahl, og selv blir jeg mer en gjerne med i denne gruppen.

Styrets innstilling

Styret støtter forslag om å etablere en arbeidsgruppe, men mener forslagsteksten er for omfattende og bindende.

Forslag til vedtak

Styret etablerer en arbeidsgruppe på inntil 4 personer med oppdrag om å foreslå løsninger for utbedring buede vinduer.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Årsmøtet skal velge styreleder (for 1 år) og to styremedlemmer (for 2 år), i tillegg ønskes det valgt to varamedlemmer (for 1 år). Styremedlem Erling Storvik er ikke på valg.

Forslag fremsatt av Eystein Slettebø: For å sikre størst mulig nærhet og eierskap, erstattes eksternt styremedlem av styremedlem som bor i sameiet. Følgende kandidater med bolig i sameiet er villige til å stille til valg:

Styremedlem: Bjørn Tore Solberg

Styremedlem: Eystein Slettebø

Vara: Herman Velde

Innstilling

Styret har erfart fordelene med profesjonell styreleder, og ønsker å fortsette denne ordningen. Etter ett års erfaring ser vi behov for en noe annen kompetanse og kapasitet, og således bytte av styreleder.

Styrets innstilling:

Styreleder: Mette Berntzen

Styremedlem: Frank Nodland

Styremedlem: Eystein Slettebø

Vara: Bjørn Tore Solberg

Vara: Vegard Øverås

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kandidat velges på møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat velges på møtet
- Kandidat velges på møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat velges på møtet
- Kandidat velges på møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Pål Fredrik Bugge	Sigurd Hoels Vei 7
Styremedlem	Anders Øvreås	Akersbakken 39
Styremedlem	Frank Nodland	Akersbakken 39
Styremedlem	Erling Storvik	Akersbakken 39
Varamedlem	Herman Garmann Velde	Akersbakken 39

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Akersbakken 39
Sameiet består av 64 seksjoner.
Sameiet Akersbakken 39 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975361187, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
218 18

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Akersbakken 39 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er Lars Harald Brinchma.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:
Det er gjennomført 9 styremøter, inkludert 1 regnskapsmøte og 1 konstituerende møte.

- Det er gjennomført en pilot rundt de buede vinduene, og dette blir det orientert om muntlig på årsmøtet.
- Styrets arbeid har vært preget av nevnte pilotprosjekt for å hindre lekkasje i de buede vinduene, reparasjon etter påkjørselen i næringslokalet og problemer med entreprenørene som har vært engasjert til oppussingen. Alle disse sakene har vært vanskelig å håndtere og har ført til svært mye ekstra arbeid for styret og også vært en belastning for husets økonomi.
- Styret har ellers hatt omfattende dialog i det daglige igjennom Messenger og e-post.
- Det er etablert ny avtale med Karlsens Vaktmestertjenester AS
- Det har vært omfattende med tagging som er fulgt opp.
- Oppgradering av ringeklokketablået
- Det har blitt etablert ny skilting av huset, innendørs, kjeller og utendørs.
- Det mottatt flere nabovarsler, men det er stort sett knyttet til arbeider i gaten.
- Det har ikke vært noen spesielle uforutsette hendelser gjennom året.
- Året har forløpt ganske normalt med søkelys på drift
- Det ble ikke avholdt dugnad

Fremtidige planer:

- Viser til vedlagte dokumentasjon for A-39 Historie, status og fremtid.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 441 437.**

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Akersbakken 39.

Lån
Sameiet Akersbakken 39 har lån i DNB.
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 1.4.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Akersbakken 39

Oslo, 14. april 2024

14335 12022

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2023

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Akersbakken 39 som viser et underskudd på - NOK 470.870.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 54 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min 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 jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg 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.

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

Oslo, 14. april 2024

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

SAMEIET AKERSBAKKEN 39
ORG.NR. 975 361 187, KUNDENR. 2680

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 841 192	2 713 716	2 848 650	3 002 000
Andre inntekter	3	15	36 545	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 841 207**	**2 750 261**	**2 848 650**	**3 002 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 131	-14 382	-12 000	-22 500
Styrehonorar	5	-171 133	-102 000	-160 000	-160 000
Avskrivninger		-246 823	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 500	-15 500	-15 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-104 730	-100 688	-100 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-24 906	-162 368	-1 000	0
Drift og vedlikehold	8	-404 312	-2 301 157	-950 000	-115 000
Forsikringer		-210 537	-178 964	-210 000	-230 000
Kommunale avgifter	9	-341 858	-302 873	-360 000	-417 750
Energi/fyring		-312 152	-376 904	-330 000	-225 000
TV-anlegg/bredbånd		-309 009	-257 372	-260 000	-315 000
Andre driftskostnader	10	-1 018 503	-451 606	-400 000	-537 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 176 594**	**-4 263 813**	**-2 798 500**	**-2 140 750**
DRIFTSRESULTAT		**-335 388**	**-1 513 552**	**50 150**	**861 250**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 483	22 229	0	0
Finanskostnader	12	-160 965	-115 534	-145 000	-160 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-135 482**	**-93 305**	**-145 000**	**-160 000**
ÅRSRESULTAT		**-470 870**	**-1 606 857**	**-94 850**	**701 250**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 508 672		
Udekket tap		-470 870	-98 185		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Rehabilitering	13	1 442 887	1 689 710
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 442 887**	**1 689 710**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 972	52
Forskuddsbetalte kostnader		137 439	49 328
Driftskonto OBOS-banken		263 482	1 432 053
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 974	0
Sparekonto OBOS-banken		38 351	18 055
Innestående i andre banker		0	2 977
SUM OMLØPSMIDLER		**446 217**	**1 502 464**
SUM EIENDELER		**1 889 104**	**3 192 174**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-569 055	-98 185
SUM EGENKAPITAL		**-569 055**	**-98 185**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 453 378	2 691 753
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 453 378**	**2 691 753**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 225	23 714
Leverandørgjeld		-24 163	573 638
Skyldige offentlige avgifter	16	5 307	0
Påløpte renter		1 412	789
Annen kortsiktig gjeld		0	465
SUM KORTSIKTIG GJELD		**4 781**	**598 606**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 889 104**	**3 192 174**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2024
Styret i Sameiet Akersbakken 39

Pål Fredrik Bugge /s/ Anders Øvreås /s/ Erling Storvik /s/

Frank Nodland /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 677 512
Garasje	157 680
Akonto lading	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 841 192**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	15
SUM ANDRE INNTEKTER	**15**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 131
SUM PERSONALKOSTNADER	**-24 131**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 171 133.
I tillegg har styret fått dekket avslutning etter sameiermøte for kr 1 570, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-24 219
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
SUM KONSULENTHONORAR	**-24 906**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Malerarbeider, Viking Entreprenør AS	-36 656
Vindusarbeider, Tømrer Magnus Skurdal AS	-29 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-66 406**
Drift/vedlikehold bygninger	-46 579
Drift/vedlikehold VVS	-78 785
Drift/vedlikehold elektro	-7 446
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-419
Drift/vedlikehold heisanlegg	-37 233
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 867
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-141 466
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 111
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-404 312**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-213 604
Feieavgift	-3 570
Renovasjonsavgift	-124 683
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-341 858**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 500
Driftsmateriell	-8 954
Lyspærer og sikringer	-2 826
Vaktmestertjenester	-140 856
Vakthold	-84 680
Renhold ved firmaer	-103 941

Snørydding	-7 669
Andre fremmede tjenester	-23 079
Trykksaker	-505
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 570
Andre kontorkostnader	-13 140
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-621 250
Kontingenter	-2 900
Gaver	-1 485
Bank- og kortgebyr	-3 147
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 018 503**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 619
Renter av sparekonto i OBOS-banken	816
Renter bank	10
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	754
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 480
Andre renteinntekter	1 804
SUM FINANSINNTEKTER	**25 483**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-160 913
Renter på leverandørgjeld	-52
SUM FINANSKOSTNADER	**-160 965**

NOTE: 13
REHABILITERING

Opprinnelig 2016	2 400 017	
Tidligere avskrivninger	-710 307	
Avskrevet i år	-246 823	
		1 442 887
SUM REHABILITERING		**1 442 887**

Opprinnelige utgifter fra 2016 består av kr 1 000 000 til heis, kr 400 000 til callinganlegg og kr 1 000 017 til Oppussing fasade.

Avskrivning er i lik årets avskrivning på lån i DNB.

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
DNB
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-3 036 000	
Nedbetalt tidligere	335 799	
Nedbetalt i år	246 823	
		-2 453 378
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 453 378**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 974
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 333
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-5 307**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79938002. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023	Omfattende oppgradering innvendig	
2020 - 2020	Omlegging av taket	
2017 - 2017	Fasaderehabilitering	
2016 - 2016	Porttelefonanlegg	
2015 - 2015	Skiftet heis	
2014 - 2014	Skiftet brannvarslingsanlegg	
2012 - 2012	Skiftet vv.beholdere	
2011 - 2011	Drenering bakgård/langside	



A39

- Historie
- Status
- Fremtid





Historien

Tolket og ført i pennen av Erling – kjør debatt!

Eiendommen og hagen på hjørnet av Akersbakken og Ullevålsveien har en lang historie – her skal jeg forsøke å si noe om tidsrommet fra slutten av 80-tallet da entreprenør Bauer & Beck startet byggingen av et leilighetskompleks inspirert av Italiensk arkitektur – med tårn, buede vinduer og luksusleiligheter over to etasjer øverst.

Til venstre er eiendommen avbildet slik den så ut før. I Akersbakken helt til høyre i øverste bilde kan man se nedgangen til et offentlig toalett som var bygget under gaten. Haven hadde både epletrær og et lysthus, noe som ikke var uvanlig på denne tiden.





Hvorfor ikke et snev av italiensk byggekultur midt i Oslo?

spør prosjektets arkitekt Jon Kåre Schultz.

- med et 8-kantet tårn på hjørnet som danner «Inngangsporten til St. Hanshaugen»,
- med en fri og solrik beliggenhet, og praktfull utsikt fra Ekeberg til Bygdøy,
- med beige-rosa puss, etter mønster fra murene i Venezia,
- med romslige leiligheter og spennende løsninger for stue, kjøkken og bad,
- med buete karnapper, trekantede peisutspring, runde vinduer, 8-kant og trappetårn i glass.

Jon Kåre Schultz

Med kontor både i Oslo og Paris har arkitekt Jon Kåre Schultz fått den internasjonale erfaring som gjør at ideer og tanker fra ulike europeiske byggekulturer kan smelte sammen til et internasjonalt formspråk.

To sider fra det originale prospektet. Hele prospektet finnes på Vibbo under Temaer.

Arkitekt Jon Kåre Schultz hadde en spennende og kreativ visjon for Akersbakken 39 – det skulle være et Italiensk-inspirert hus med utvendig puss etter mønster fra murene i Venezia, et åtte-kantet tårn, leiligheter over to etasjer, karnapp med buede vinduer kledd i glass mot Akersbakken, trappetårn i glassbyggesten og andre eksklusive detaljer. Selvfølgelig også med datidens sterke farger; én farge for hver etasje på leilighetenes dører og andre utvalgte detaljer (det ble kun blått!).

Problemet var at mot slutten av åttitallet steg lånerentene til skyhøye nivåer – rundt 15% – og det hadde utviklet seg en boble som etterhvert sprakk. Kundene ble borte.

Entreprenøren sparte inn der det kunne spares, leiligheter over to etasjer ble droppet, og en mengde andre detaljer ble erstattet av billigere løsninger. Bauer & Beck var på konkursens rand, som det heter, og resultatet ble etterhvert utleie for å fylle opp huset.

Utover 90-tallet bedret tidene seg og leilighetene ble etterhvert solgt ut. Et styre ble opprettet og dagens selveier-struktur var på plass.

Men bygget hadde fått en trang fødsel, og de neste årene var preget av tilfeldige avgjørelser og innfall fra vekslende styrer, noe som ikke bidro til å rette ryggen på Akersbakken 39. Man kan si at byggets historie til en viss grad har vært preget av dette utgangspunktet – det som skulle være et lysende eksempel på vakker estetikk og høy standard i alle detaljer utviklet seg heller litt snublende videre utover 2000-tallet, fremdeles preget av en dårlig start. Huset ble ivaretatt på en god måte, men teknisk vedlikehold ble prioritert fremfor en ny prosess for å rette opp kompromissene fra byggeperioden.





Arkitektens visjon slumret i lang tid, teppene falmet, problematiske fargekombinasjoner med terracotta, burgunder og gammelrosa preget fasaden og husets arkitektoniske kvaliteter og potensiale kom i skyggen av dette.

Her er det verdt å nevne at huset vårt ligger med æreslunden og Vår Frelses gravlund som nærmeste nabo, kun noen minutters spasertur fra både Karl Johans gate, Grünerløkka i øst og Bogstadveien i vest i et av byens mest populære områder. Svært mange i byen har merket seg dette særpregede bygget og vet hvor det ligger hvis vi bare nevner de buede vinduene. Hvordan hadde en tilsvarende beliggenhet og arkitektur blitt priset hvis dette var London, Amsterdam eller Stockholm?

I 2019 kom arkitekt Frank Nodland og Vidar Isaksen inn i styret og det ble startet et ambisiøst prosjekt med å utarbeide planer for et estetisk løft av Akersbakken 39 for å bringe huset opp til den kvalitet og det uttrykket som det fortjener – også oppgradert til vår tids estetikk.

Interiørarkitet Ellen Kvande bidro til interiør og farger. Det ble også utarbeidet planer for en oppgradering av hagen med hyggelig fellesområde med sittegruppe og ny beplantning samt ny fargepalett basert på terracottafargen huset har hatt gjennom mange år etter at man tidlig gikk bort fra husets første farge som var et uheldig kompromiss. Entreprenøren motsatte seg nemlig arkitektens ønske om Veneziansk puss da de var usikre på om dette ville tåle norsk klima og frost.

Ny fargepalett og i første omgang oppussing av inngangsparti og



korridorer ble vedtatt på årsmøtet i 2020. Frank Nodland hadde også tegnet en ny trapp med bedre adkomst for rullestolbrukere og barnevogner utført i polert betong (nå med varmekabler) for å erstatte de gamle triste asfalterte trinnene. Til og med et tre var tegnet inn for å pynte opp inngangspartiet!

Nå i 2024 er korridorene vakkert oppusset med nye tepper og farger, trappene er stenlagt helt opp til 6. etasje og det er kommet til etasjetall i messing utspart i treplater. Den utvendige trappen er ferdig og treet vokser.

En god del gjenstår før huset er ferdig og arbeidet har tatt lengre tid enn vi tenkte. Lekkasjer i de buede vinduene, en påkjørsel i næringslokalet på bakkeplan for noen år siden og problemer med entreprenørene som har vært engasjert til oppussingen har medført mye ekstra arbeide for styret gjennom de siste to årene og også vært en belastning for husets økonomi.

Vi håper at arbeidet skal komme i gjenge igjen i de kommende årene. På de neste sidene viser vi tegninger og illustrasjoner som gir et inntrykk av hvordan vi som har jobbet med dette ønsker at Akersbakken 39 skal fremstå: Vakkert og velholdt i alle detaljer som den perlen det fortjener å være, sentralt i byen vår.



Fasadefarger

Hagesiden er malt i terracottafargen som huset har hatt gjennom mesteparten av de 35 årene siden det var nytt. Samtlige fasader, både mot Akersbakken, Betanien i øst og på hagesiden i nord-vest skal males i denne fargen og alle detaljer som er malt i burgunder skal endres til en varm, mørk gråfarge som står godt til terracotta.

Noen eksempler på gråfarge sammen med puss og terracotta er vist på neste side. Den grå fargen, som også er valgt på leilighetenes inngangsdører gir huset et mer tidsriktig og harmonisk uttrykk som passer til glass, metall og mur – de problematiske fargekombinasjonene huset har vært preget av blir endelig historie.

Her er de nye grunnfargene på fasade og detaljer. Begge farger skal testes i kombinasjon på et utvalgt område.

NCS S 3040 Y40R

NCS S 8000N/8500N



Terracotta og gråfarger, slik det er brukt på et hus på Grünerløkka



Tilsvarende kombinasjon med annen farge på vårt nabohus i Ullevålsveien.



Gjerde

Det er innhentet tilbud på "smijernsgjerde" (i aluminium) med låsbar port mot Akersbakken. Gjerdet vil beskytte både hagen på sørsiden og leilighetene mot typisk storbyproblematikk som inntrengere og lufting av hunder, og også ramme inn huset på en staselig måte mot Akersbakken.

Skilting

Enhetlig skilting med husets font i en vennlig, informativ stil på norsk og engelsk ble gjennomført i 2024.

















Belysning

Planen er at alle etasjer skal ha samme belysning som den nye taklampen nede i hallen.

Fargen på heishuset har gitt trappetårnet med glassbyggesten en vakker indre glød når det er mørkt ute. Vi ønsker også å se på mulighet for en forsiktig fasadebelysning.





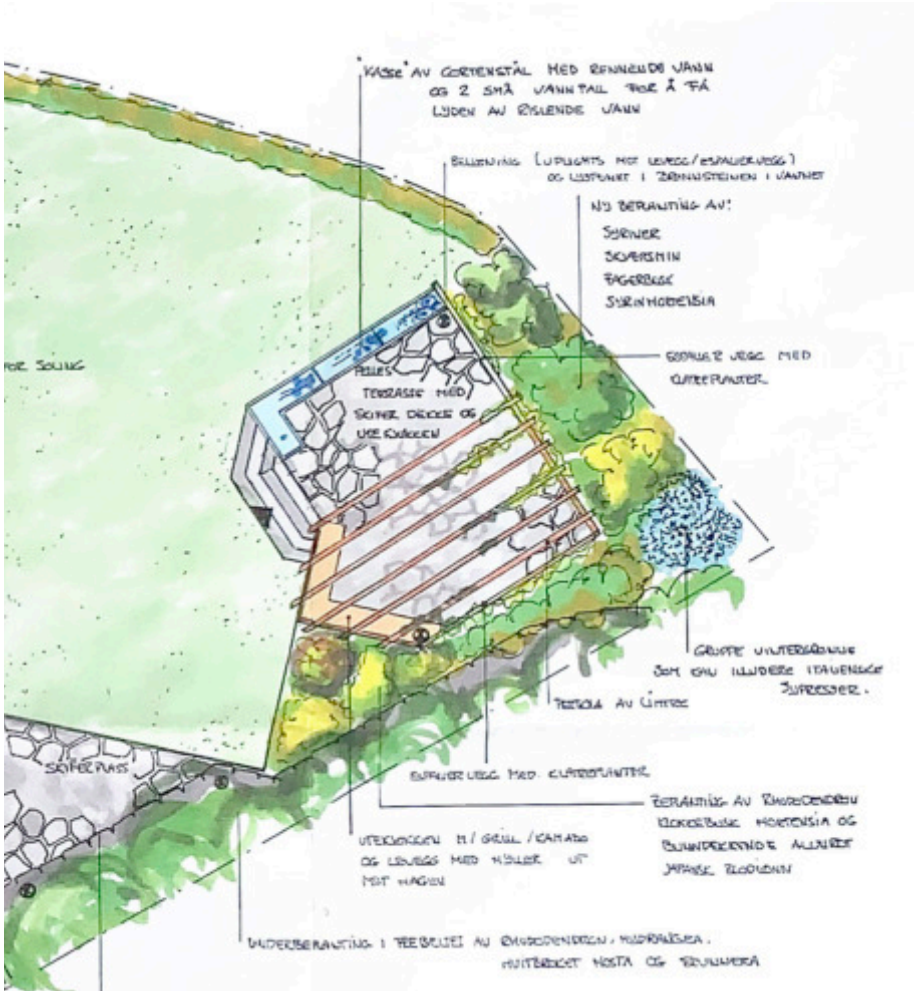
Hallen

Har blitt et problembarn da utførende håndtverker trakk seg. Denne er fremdeles i støpeskjeen – her vist med fornyet stucco lustro på veggene og trespiler på det flate området over og under postkassene.



Enhetlige planter i etasjene

Mange i huset har gjort en innsats for å pynte fellesområdet foran heisen. Her tenker vi at det er på tide med en enhetlig og spesielt utvalgt selvvannende urne i messing eller tilsvarende metallisk glasur med plante som vannes og ettersees av vaktmesteren.

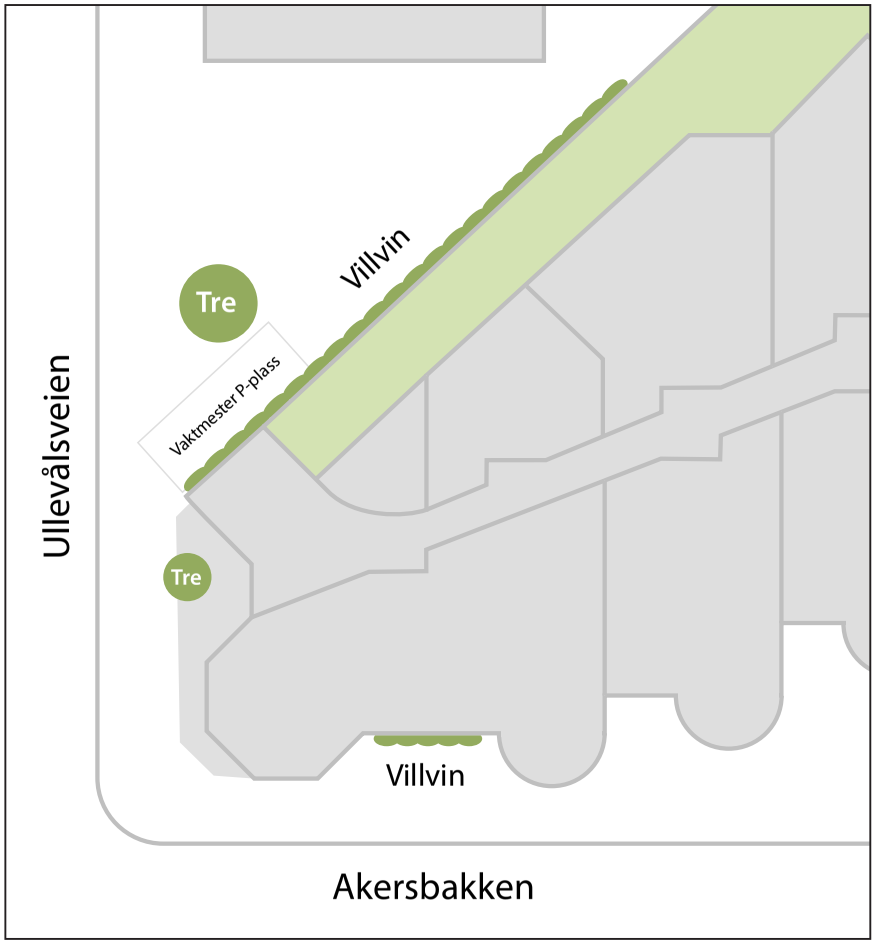


Hagen

Hageområdene i Akersbakken 39 er stemoderlig behandlet og vedlikeholdt uten bruk av gartner. Nå er områdene preget av forvokste hekker foran leilighetene på sørsiden, dårlig plen og tilfeldig buskas mot Betainen i øst. Et lyspunkt er ny beplantning i bedene mot Betanien, som også ble vedlikeholdt under dugnaden i mai 2024.

Simons Hagedesign lagde på oppdrag et forslag til nytt fellesområde i bakhagen, sitteplass i hjørnet mot Akersbakken og omfattende ny beplantning.





Beplantning og trær

Det er to områder som er særlig utsatt for tagging; veggen som er trukket inn fra fortauet på næringsseksjonen mot Akersbakken og muren mot nabohuset i Ullevålsveien, laget av store stenblokker.

Villvin langs disse to veggene, eventuelt trau med små trær ved næringsseksjonen, vil beskytte disse veggene mot tagging og pynte opp både hus og stenmur.

Nå som busstoppet er flyttet lenger opp i Ullevålsveien er området mellom A39 og nabohuset blitt en enda mer åpen plass preget av asfalt og mur, med parkeringsplasser langs muren. Her eier vi et godt stykke ut på plassen pga gamle dagers eiendomsskille og flytting av en vei. Her kan man også tenke seg å plante et tre for å pynte opp denne plassen.



Takterrasse og parseller - foreløpig skisse

A) Takterrasse, redusert område

B) Reservert for eventuell utvidelse

C) Parseller

Taket

Et annet frempek som viser byggets potensiale er det store flate takområdet. Solceller, felles takterrasse, og til og med parseller som kan bidra til å finansiere utviklingen er en mulighet en gang i fremtiden.

På Kampen er for eksempel OBOS' nye leiligheter laget med parsellhager på taket. Energiproduksjon på tak brer om seg.

De av dere som har hatt anledning til å se utsikten fra taket vårt vet hvor fantastisk denne plassen er. En felles takterrasse vil være et tilskudd til bokvaliteten i Akersbakken 39.



EKSTRA

Utnytter plassen med park på taket: – Tak kommer til å brukes mer enn i dag

Les hele saken »



Kronen på verket

Ethvert stolt bygg skal ha en angivelse av byggeår. Det gir informasjon om arkitektur, materialer og teknologi fra tiden det ble bygget. Årstallet hjelper oss å forstå bygningens rolle i områdets historie og utvikling.

Kobber på tårntaket og byggets historie lagt inn i kulen på spiret kan være en verdig avslutning av arbeidet med "nye" Akersbakken 39!

Tidsplan

Beskrivelse	Gjennomføring
Selvvannende potter og planter i etasjene	August 2024
Nye taklamper i alle etasjer	Høsten 2024
Hallen, ny stucco lustro og trespiler	Høsten 2024
Beplantning av mur og vegg	Våren 2025
Male østvegg mot Betanien	2025
Gjerde og port	2025
Male fasade på hagesiden	2026
Male fasade mot Akersbakken	2027
Anno 1990 og oppgradering av tårntak	2027
Oppgradere hagen	2028

Om denne planen...

Har du synspunkter, tillegg eller korreksjoner på hvordan husets historie er omtalt så meld inn til styret.

Det er også verdt å nevne at arbeidet med planen og det generelle styrearbeidet i høyeste grad er en dugnadsinnsats som stort sett må gjøres når man har tilgjengelig tid. Vi håper på, og trenger, at flere i den yngre generasjon som nå har kjøpt leilighet i Akersbakken 39 ønsker å ta del i styrearbeidet og bidra til både drift og utvikling av huset.

Alle kan likevel delta for å gjøre det hyggelig å bo i Akersbakken 39, selv utenom styrearbeidet. Plukk opp søppel, støvsug gjerne hvis bikkja har dratt inn noe etter turen, ta med deg en vaskeklut hvis noe setter merker på veggene. Spill inn saker og ønsker til styret og vær den forandringen du ønsker å se rundt deg!

Med hilsen fra styret

Versjon 1, mai 2024

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.05.24
Selskapsnummer: 2680 **Selskapsnavn:** Sameiet Akersbakken 39

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

Vedtatt i sameiermøte
den 5. mai 2004
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
§ 18 endret i ordinært sameiermøte 17.4.08
§ 6 endret i ordinært sameiermøte 25.3.10
§§ 4 og 6 endret i ordinært sameiermøte 18.4.13
§ 6 endret i ordinært sameiermøte 8.4.15
§ 2.1 lagt til i ordinært sameiermøte 26.4.16

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet Akersbakken 39 (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo kommune.

Sameiet består av 62 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og 1 garasjeseksjon i henhold til oppdelingsbegjæringen for eiendommen.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 218, bnr 18 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten.

I tillegg til den leilighet som hver enkelt boligseksjon omfatter iht. oppdelingsbegjæring, har hver boligseksjonseier alene bruksrett til et bestemt uteareal (1. etg. leiligheter) og den balkong/terrasse og den/de bod(er) som iht. opprinnelig salgsprospekt for Akersbakken 39 fulgte med hver leilighet.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Vesentlige brudd på disse anses som mislighold, jf. § 16 i disse vedtekter.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Sameiermøtet treffer bestemmelsen om hvorledes fellesareal/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesareal/fellesrom blir goldt i orden.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av alle installasjoner som gjelder fellesanlegg eller installasjoner som berører flere seksjoner. Det er ikke tillatt å tilkoble ventilator med motor til sameiets felles avtrekksanlegg.

§ 2.1

Lading av el-biler i garasjeanlegget

Det er ikke tillatt å benytte sameiets elektriske anlegg til lading av fremdriftsbatteri til kjøretøy uten at det er inngått skriftlig avtale med garasjelaget om etablering av et privat ladepunkt på egen garasjeplass. Slikt ladepunkt skal være utformet i henhold til gjeldende krav, normer og kvalifiserte anbefalinger. Styret fastsetter hvordan installasjon skal bestilles.

Enhver kostnad for privat ladepunkt skal dekkes av garasjeplassens eier. Løpende brukskostnader fastsettes og belastes av styret. For det tilfellet at eget abonnement for strøm kan etableres har eier av garasjeplass plikt til å etablere slik avtale etter pålegg fra styret.

Det forutsettes at sameiets elektriske anlegg tåler merbelastningen som følge av lading av fremdriftsbatteri til kjøretøy. Enhver kostnad tilknyttet oppgraderingen av sameiets felles infrastruktur som følge av behov/krav relatert til lading av elektrisk drevne kjøretøy må dekkes av de av sameiere som har tilgang til lading.

Styret/vaktmester kan når som helst fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til avtale.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med unntak av seksjon 1 (garasjeanlegget) som betaler 2 % av sameiets samlede utgifter. Styret fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett et akontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned/kvartal av den enkelte sameier. Ved fastsettelsen av akontobeløpet kan det tas hensyn til om det her bygges opp rimelige reserver til å møte uforutsette utgifter til påkostning og vedlikehold av utearealer og bygninger. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten. Innkassing og andre

hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Sameiere med terrasse plikter å sørge for at egen terrasse og sluk ikke tettes av is, snø, løv eller annet, men rengjøres regelmessig for å opprettholde slukets og avløpets dreneringsfunksjon. Vann- og andre følgeskader forårsaket av manglende måke- eller rensetiltak for å sikre bortledning av vann, dekkes av seksjonseier som disponerer terrassen.

Dersom en sameier forsømmer sin vedlikeholdsplikt kan styret pålegge sameieren å foreta forsvarlig vedlikehold, eller la vedlikeholdet utføres for sameierens regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Sameierne plikter å sørge for at eiendommens uteareal til enhver tid er velstelt.

Sameiets styre plikter å sørge for at eiendommen med bebyggelsen til enhver tid er fullverdiforsikret. Ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring må seksjonseierne selv dekke ved egen forsikring.

Ved skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 anvendes.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6

GODKJENNING AV SAMEIERE OG LEIETAKERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for godkjenning.

Seksjonseier er ansvarlig for at postkasser og ringetablå til enhver tid er utstyrt med skikkelige navneskilt. Løse klistrelapper er ikke tillatt. Om seksjonseier misligholder denne plikten kan styret la dette utføres for eiers regning.

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer. Sameiermøtet kan beslutte at det skal velges varamedlemmer. Styremedlemmene velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt, for et år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Alle styremedlemmene bør ikke stå på valg samtidig.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10

OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameiermøtet har hver seksjon én stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart

unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11

INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for bygningen, og etter forutgående godkjenning av styret.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Vesentlige endringer, ombygginger, nyanlegg etc. av seksjonene kan kun foretas med styrets godkjennelse. Tilsvarende gjelder for eventuelle utvendige monteringer, inngrep, tilpasninger, opparbeidelse av uteareal etc. knyttet til elektriske innretninger, antenner, varme- og ventilasjonssystem, utluftingsventiler, skilting, belysning, plattinger, stativ etc. Tilbygg/påbygg, installasjoner og andre arbeider som skal meldes til bygnings-, brann- og andre myndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse. Utvendige tilbygg eller inngrep i fasadene kan ikke foretas med mindre styret og årsmøtet har vedtatt det, samt godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

§ 19

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller dersom vedtektene strider mot ufravikelige regler i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

AKERSBAKKEN 39

HUSORDENSREGLER FOR AKERSBAKKEN 39

TRYGGHET OG TRIVSEL

Det dreier seg først og fremst om sunn fornuft og det å vise hensyn til hverandre for derved å skape trygghet og trivsel i vårt bomiljø. Tenker vi alle slik, blir det ikke behov for så mange ”ordensregler”.

OM TRYGGHET:

- Vi låser etter oss,- alle inngangsdører, også garasjedører og dør til kjeller.
- Vi slipper bare inn folk vi kjenner eller folk som kan bevise at de har et ærend i bygget. Nysgjerrige og folk med mindre hederlige hensikter har vi allerede hatt besøk av.
- Meld i fra om sluk som virker tette eller om vann ikke renner ut av vasker. Lofilter i vaskemaskin renses regelmessig. Dette kan hindre vannskader. Sluk i dusjnisje på bad må renses etter behov for å hindre at de går tett og forårsaker oversvømmelse.

OM TRIVSEL:

- Det er bare hyggelig med husdyr. Men vi passer på hunden, så den ikke trekker inn for mye skitt, og prøver å dempe dens høylydte ”vaktinnstinkt”. Husdyr som er til vedvarende plage for gjenboere, kan forlanges fjernet av Styret.
- Vi prøver **å unngå høy musikk,** og har vi behov for et ”svingende” selskap, er det hensynsfullt å varsle gjenboere ***(de som har vegg, tak eller gulv mot leiligheten din)*** på forhånd.
- Er vi uheldige og **”bøsser til”** av en eller annen grunn i våre fellesarealer, tar vi egnet redskap og ordner opp etter oss. Vi er ikke pedanter, men liker å ha det pent.
- Uansett hvor flinke vi er, så vil andre bidra til forsøpling av vårt område. Vi lar det gå sport i å plukke opp slikt.
- Det er forbudt å kaste møbler, TV, vaskemaskiner, etc. i søppelrom eller andre fellesarealer. Kostnaden, samt et gebyr kr. 3.000,- vil bli ilagt ”synderen”. Det er den enkelte sameier/leietakers ansvar at slike ting blir fjernet for egen regning.

- **Mellom kl. 23:00 – 07:00 skal alle støyende aktiviteter opphøre,** slik som boring, oppussingsarbeider, musikk, osv.

- Gangarealene skal ikke brukes til oppbevaring av personlige bruksting.

- Det kan hende at man har forskjellig smak, så man bør unngå å henge opp permanente dekorasjoner i fellesarealene. Dette gjelder selvsagt ikke jule- og mindre blomsterdekorasjoner. Er du i tvil – spør naboene hva de synes.

- **Sykler plasseres i kjelleren** / eventuelt i garasjen for de sykler som er i bruk daglig, ikke i gangarealene!

- Grilling på balkonger/hage må ikke være til sjenanse for naboer. Ta spesielt hensyn hvis naboer har åpne vinduer/dører. Bruk helst gass-/elektrisk grill og unngå kullgrill.

- Lufteluker over vinduene må være åpne hele året p.g.a. gårdens avtrekkssystem. I tillegg er det ikke lovlig å innstallere annen type avtrekksvifte på kjøkken da dette forstyrrer gårdens avtrekkssystem.

Som sameier/eventuelt leietaker er hver enkelt økonomisk ansvarlig for skade man måtte være så uheldig å påføre fellesarealene.
Styret har behandlet og vedtatt disse husordensregler. At de er skrevet i en noe hyggeligere form enn Huseierforeningens standard, betyr ikke at reglene ikke skal følges. Styret har rett til å reagere på en passende måte ovenfor sameiere/leietagere som ikke følger reglene.

Disse Husordensreglene ble vedtatt på styremøte i Sameiet den 19.04.04.

STYRET
AKERSBAKKEN 39

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Kristine Myhrvold
AKERSBAKKEN 39

Dato: 06.11.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86501054
8149717

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.218 BNR. 18

Vi viser til bestilling av 20241106 for AKERSBAKKEN 39.

GNR. 218 BNR. 18

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.08.1866.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2453 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

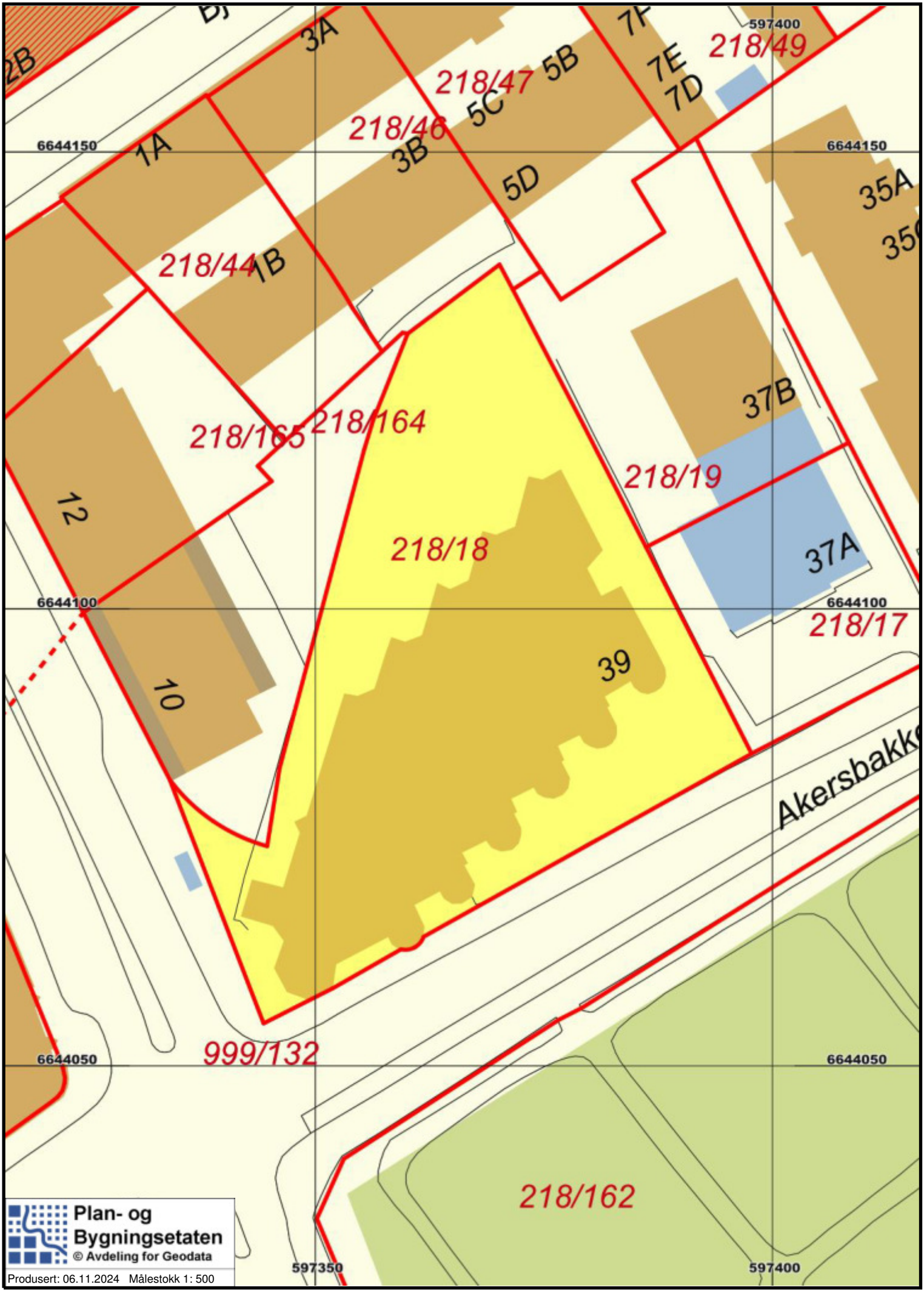
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

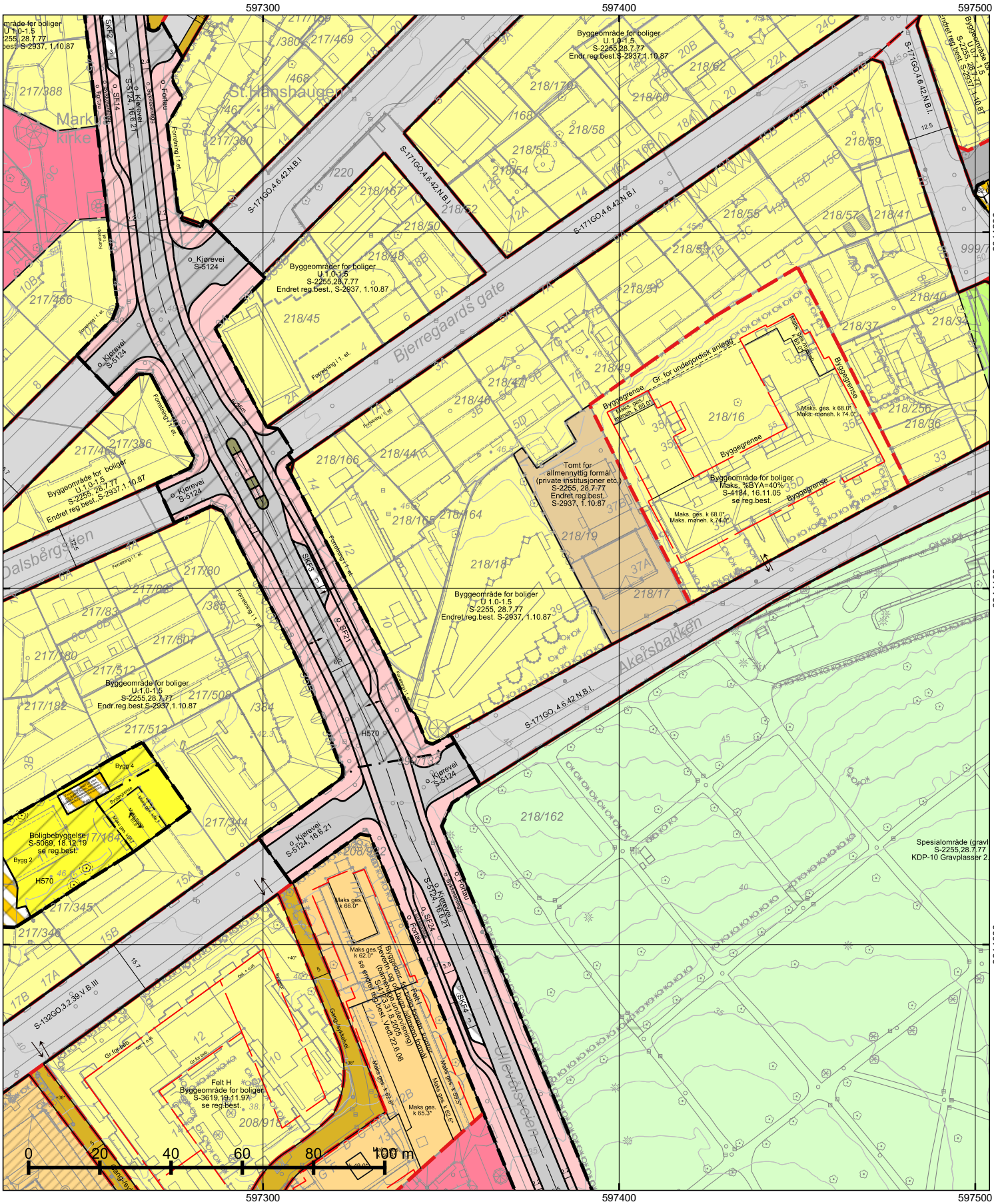
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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


597400
6644150
6644100
6644050
597350
218/49
218/47
218/46
218/44
218/165
218/164
218/19
218/18
218/17
999/132
218/162
1A
1B
3A
3B
5B
5C
5D
7D
7E
7F
10
12
35A
37A
37B
39
Akersbakke
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 06.11.2024 Målestokk 1: 500


597300
597400
597500
6644200
6644100
6644000
St.Hanshaugen
Markus kirke
Bjerregaards gate
Dalsbergstien
Akersbakken
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområder for boliger U.1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endr.reg.best.S-2937,1.10.87
Tomt for allmennyttig formål (private institusjoner etc.) S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger Maks. %BYA=40% S-4184, 16.11.05 se reg.best.
Gr. for underjordisk anlegg
Byggegrense
Maks. ges. k 68.0* Maks. møneh. k 74.0*
Maks. ges. k 68.0* Maks. møneh. k 74.0*
Maks. ges. k 68.0* Maks. møneh. k 74.0*

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 614 - Grav- og urnelund

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

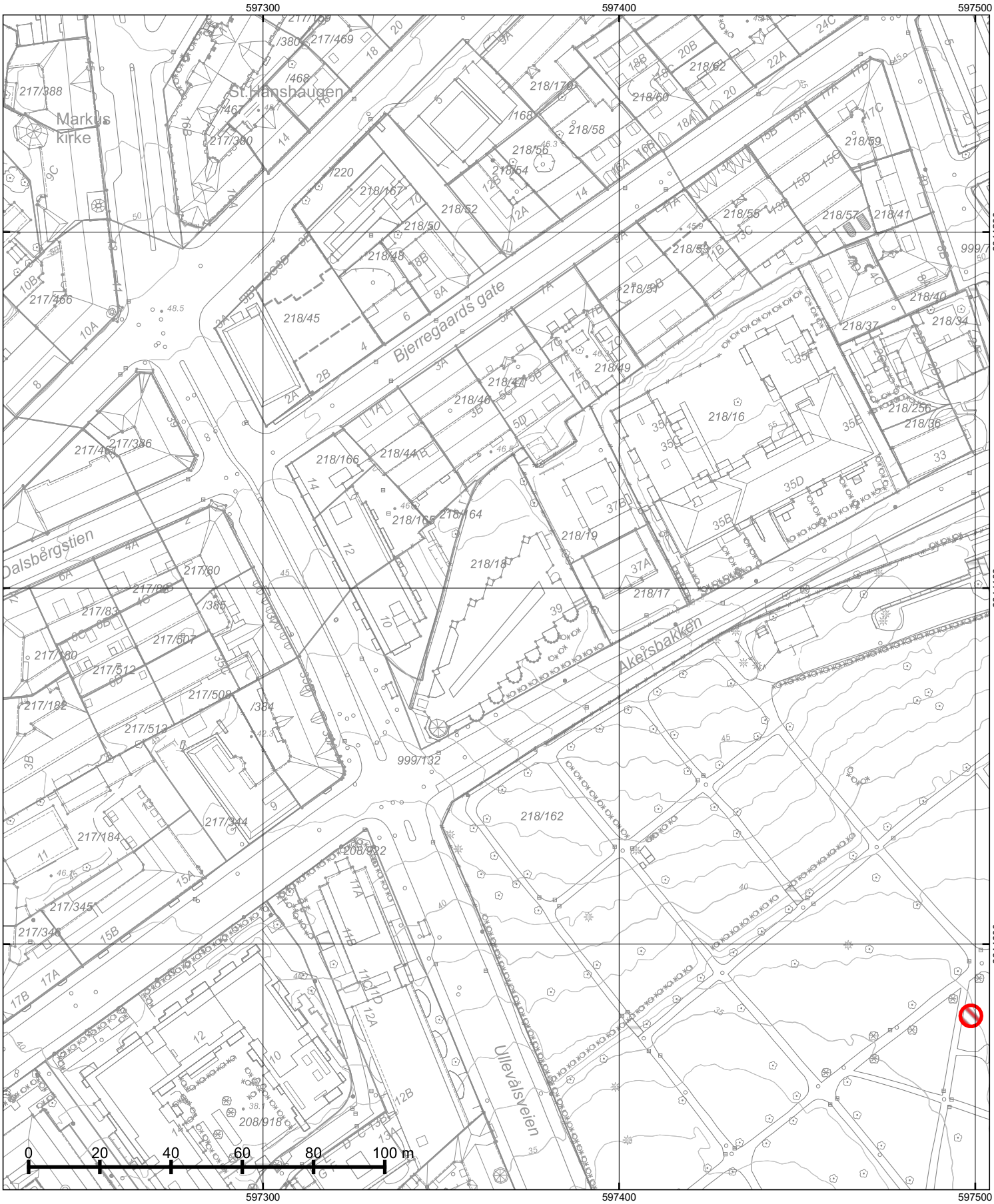
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert møneretning



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.11.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

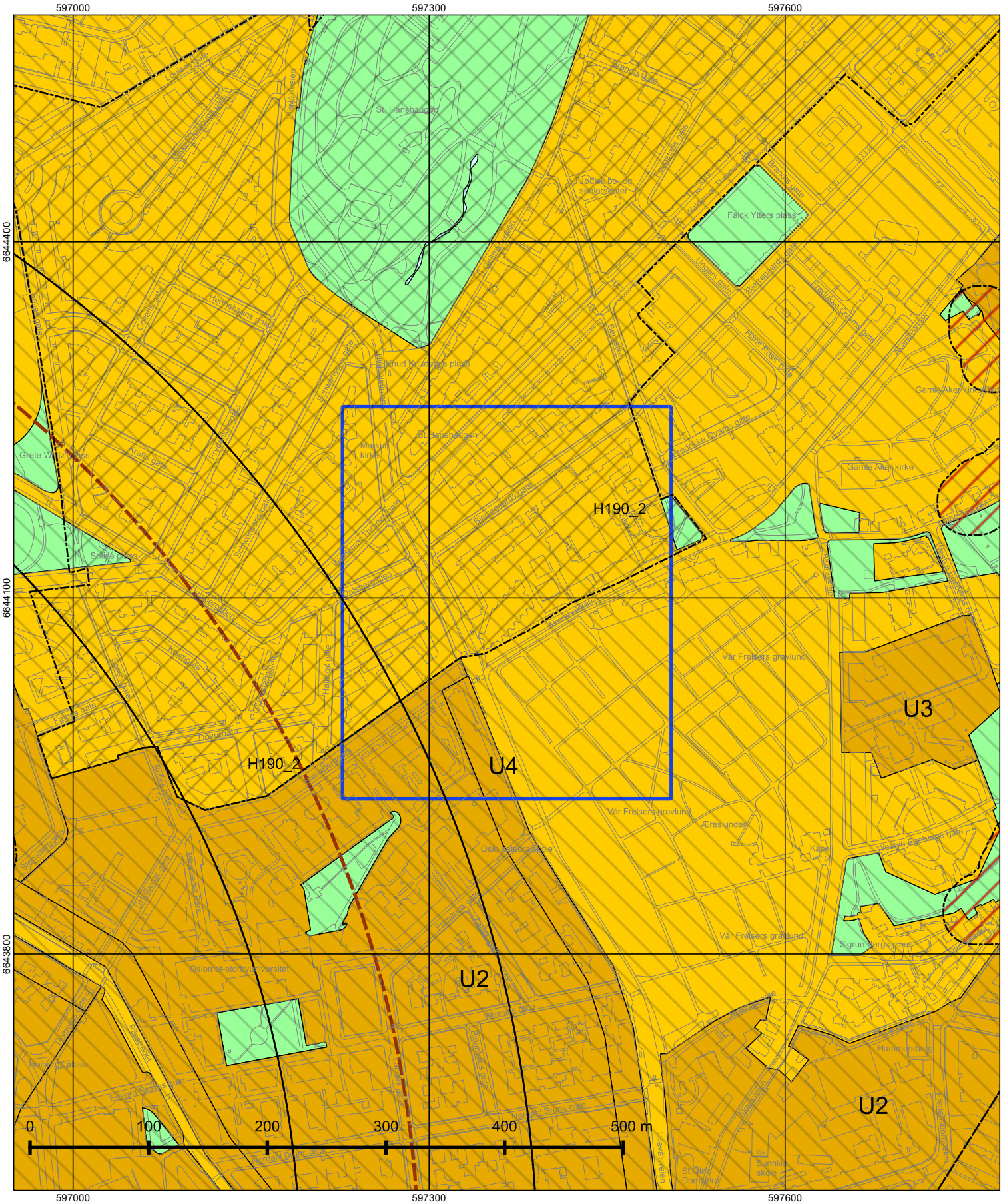
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 135985/ 86501054
Adresse: AKERSBAKKEN 39
Gnr/Bnr: 218/18

Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3003313
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.11.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 135985/86501054
Deres ref.: 15861/

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.

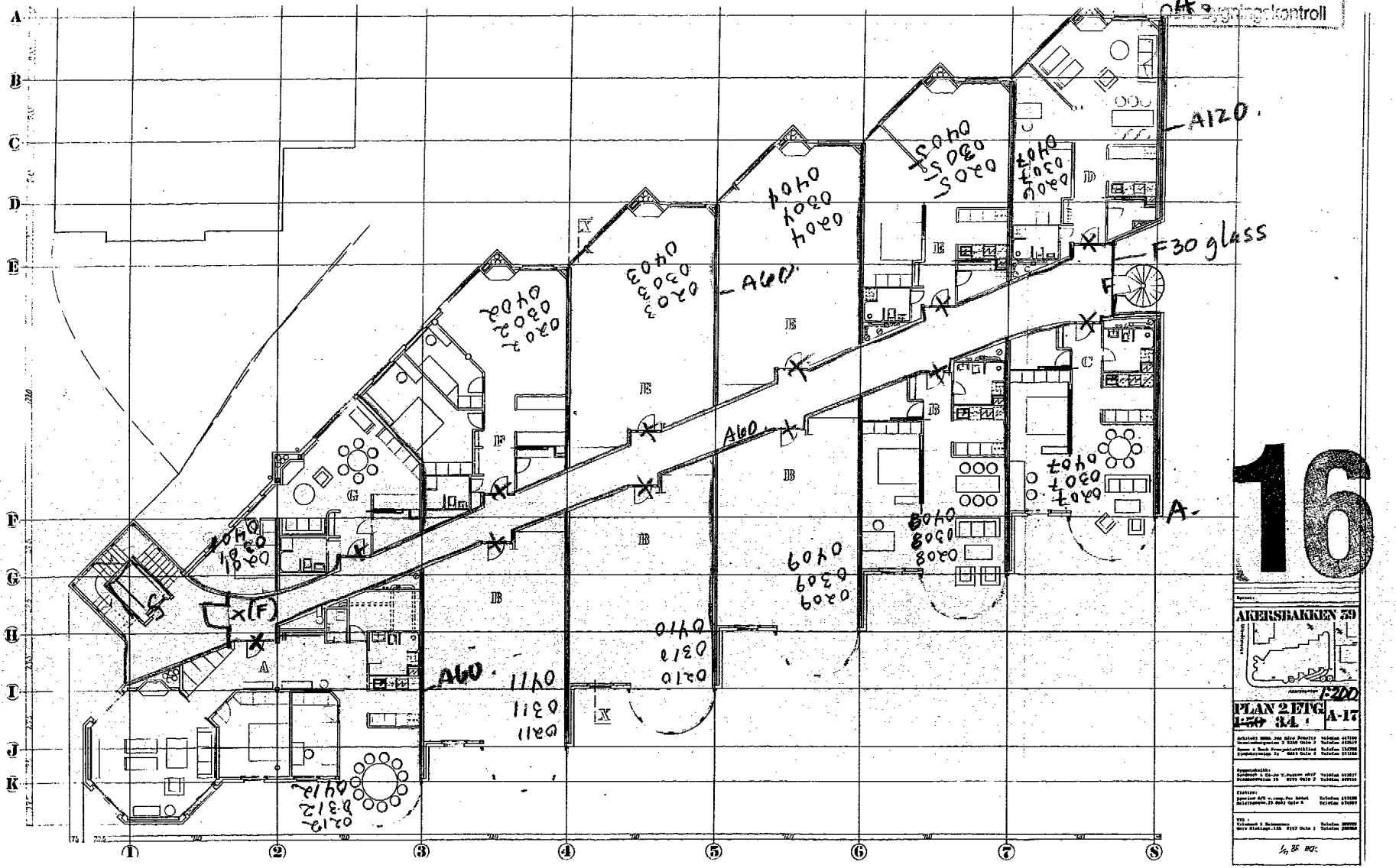
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



MOTTATT
4. JUL. 1988
Oslo Bygningskontroll

MOTTATT
21. JUL. 1988
Oslo Bygningskontroll


A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
1
2
3
4
5
6
7
8
A120
A60
A60
A60
F30 glass
A
A
A
A
B
B
B
B
B
C
C
D
D
E
E
E
E
F
F
G
G
A
A
A
A

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Postadresse: Pb [illegible] 0220 Oslo

Brukstillatelse.

Bolig og kontorblokk

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Akersbakken 39	Gnr.218, bnr.18	87/5921

Byggherre

Bauer & Bech Prosjektutv. A/S
Sandakerveien 74

0483 OSLO 4

Ansvarshavende

Siv.ing. Knut Bryne
c/o Bauer & Bech Prosjektutv. A/S
Sandakerveien 74

0483 OSLO 4

AO/tfn

Dato 14.1.1991

Saken behandles av: Anatole Ouedraogo

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

Brukstillatelse kan gis for hele bygget.

1. Det må innsendes dokumentasjon om at de sanitære installasjonene er ferdigattestert.

2. Utomhusarealet må opparbeides i henhold til godkjent tegning. En viser også til vår tidligere rapport vedr. trærne mot nabogrensen. Park- og idrettsvesenet må kontaktes for vurdering og kopi skal sendes til bygningskontrollen.

3. Kfr. byggeforskriftene av 1987 kap. 43:23. Vindu over 1.etg. i bolig skal ha barnesikring.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør
for Jan O. Davidsen

Bygningsinspektør
Anatole Ouedraogo

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

SH 02 500 Arkivkort

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HEISKONSULENTEN AS
Postboks 130
1410 KOLBOTN

Dato: 07.10.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201512667-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Tommy Monge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	AKERSBAKKEN 39	Eiendom:	218/18/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET AKERSBAKKEN 39	Adresse:	Postboks 2646 Solli, 0202 OSLO
Søker:	HEISKONSULENTEN AS	Adresse:	Postboks 130, 1410 KOLBOTN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Akersbakken 39

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskiftning av heis, mottatt 16.09.2016.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.10.2016 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET AKERSBAKKEN 39, Postboks 2646 Solli, 0202 OSLO,
eystein.slettebo@statsbygg.no

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 el. Låses boder, uthus el. 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.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Akersbakken 39
Gnr. 218 Bnr. 18 Snr. 10 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-24-0565

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ida Kristine Myhrvold

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 91 64 95 80

E-post: ida.kristine.myhrvold@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater