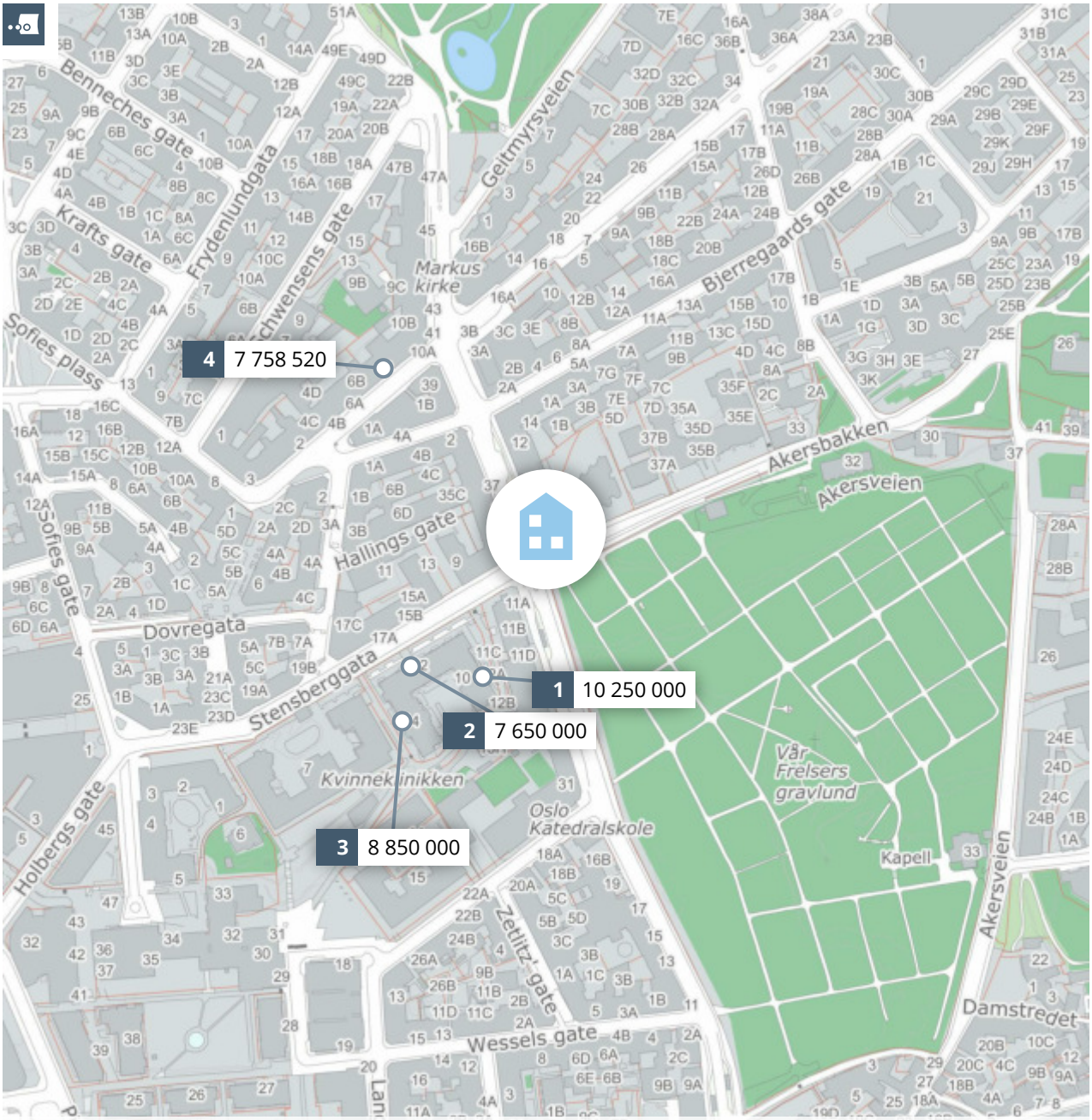
AKERSBAKKEN 39
VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

PRIVATMEGLEREN

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

AKERSBAKKEN 39

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 27.07.2025

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: Steffen Kjølstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Akersbakken 39, 0172 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 218 BNR 18 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS GAMLE AKER RODE 2

Verdivurdert til

7 500 000

33 408	7 533 408	106 104
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	4 m²	- m²	17 m²	- m²	- m²
Byggeår						1989

Fellesutgifter	4 025
Formue	6 914
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Stensberggata 10 70 m² 2003 2. etg 2 sov	19.02.2025	8 750 000	**10 250 000**	0	10 250 000	**146 429**
2 Stensberggata 12 67 m² 2003 2. etg 2 sov	26.08.2024	7 200 000	**7 650 000**	0	7 650 000	**114 179**
3 Stensberggata 14 76 m² 2003 3. etg 2 sov	11.03.2025	8 790 000	**8 850 000**	0	8 850 000	**116 447**
4 Waldemar Thranes gate 8 66 m² 1955 7. etg 2 sov	01.07.2025	7 790 000	**7 650 000**	108 520	7 758 520	**117 553**

Akersbakken 39 er en lekker, nyoppusset i 24/25 og stor 2-roms selveierleilighet med godt utnyttet planløsning.
Herlig oppholdsareal i stue og kjøkkendel med hyggelig peis og utgang til egen terrasse på 17 kvm.
Boligen har en etterspurt beliggenhet på St. Hanshaugen, like ved Pilestredet Park. Akersbakken er en meget sentralt plassert sidegate fra Ullevålsveien med kort vei til øst og vest, Gamle Aker kirke troner på bakketoppen.

Kvaliteter verdt å nevne:
•Kan enkelt gjøres til 3-roms med en lettvegg i stuen dersom ønskelig
•Privat terrasseplatting på 17 kvm
•Stor åpen stue, og kjøkkenløsning med herlig takhøyde og gulvvame
•Nytt kjøkken med integrerte hvitevarer
•Varmtvann er inkl. i felleskostnadene
•Godt med oppbevaringsplass
•Off. kommunikasjon i umiddelbar nærhet
•Muligheter for å leie garasjeplass

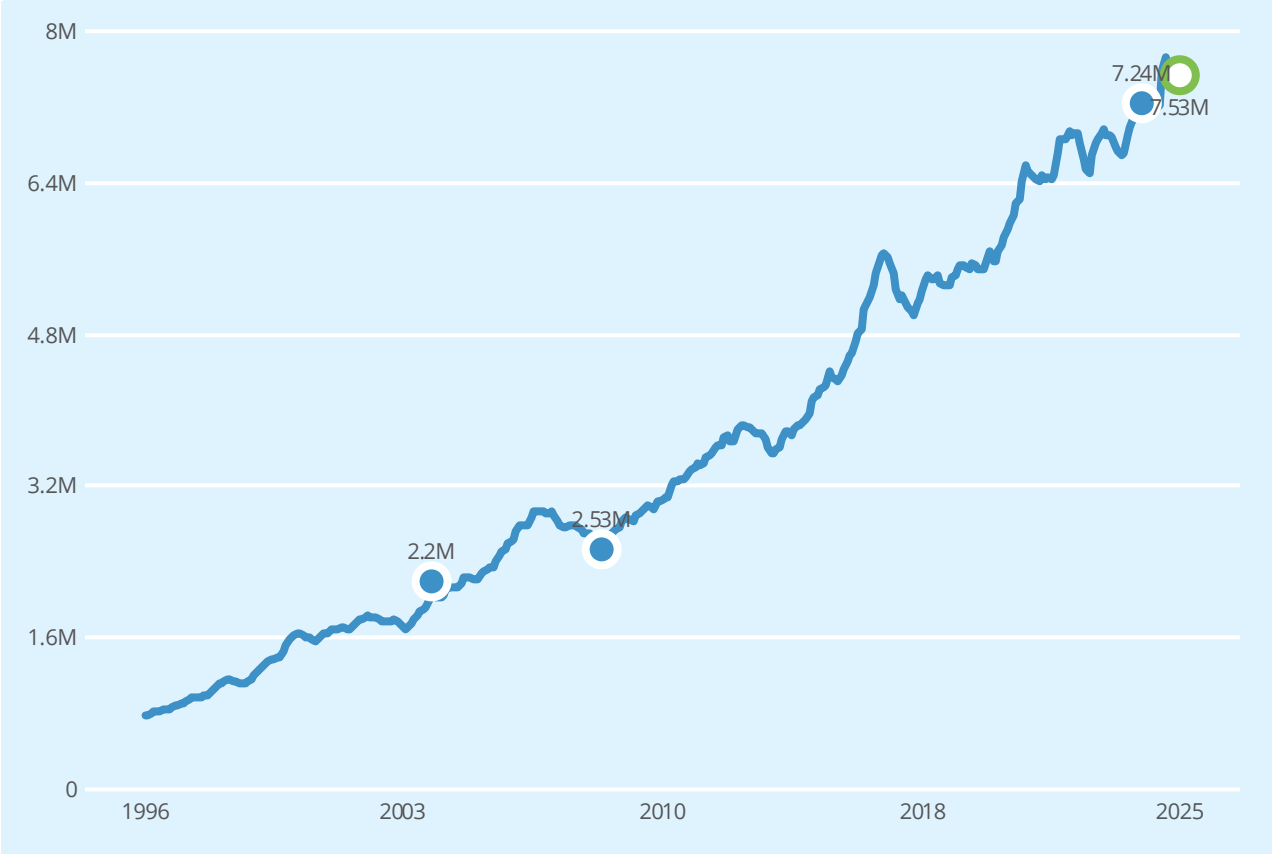
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.06.2024	21.06.2024	15.10.2024	7 000 000	7 200 000	38 000	7 238 000	
19.09.2008	14.01.2009	04.03.2009	2 350 000	2 500 000	26 788	2 526 788	
12.02.2004	05.03.2004	23.04.2004	1 980 000	2 200 000	-	2 200 000	
13.11.1996		13.11.1996	-	930 000	-	930 000	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

5
leiligheter til salgs

19.1M
18.6M
17 949 000 Prisantydning i snitt
17.6M
17.1M
16.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
72
dager

Leiligheter solgt i GAMLE AKER RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

8.1M
8.0M
7 903 000 Salgspris i snitt
7 827 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.6M

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

119 382 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd

109 538 GAMLE AKER RODE 2 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

106 104 Akersbakken 39 Totalpris 7 533 408

TILSTANDSRAPPORT _21813-25113_2

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Akersbakken 39, 0172 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 18, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 24.06.2025 **Rapportdato:** 27.07.2025 **Oppdragsnr.:** 21813-25113 **Referansenummer:** YB7276

Foretak: FIDENS AS **Takstingeniør:** Niklas Lorentzen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

NITO

Rapportansvarlig



Niklas Lorentzen
Uavhengig Takstingeniør
niklas@fidens.no
994 84 721

Norsk takst

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer med 2-lags glass.
Brann- og lydklassifisert entrédør.
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Døren har motstand ved åpning.
Utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin, stekeovn.
Vannstoppsystem montert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

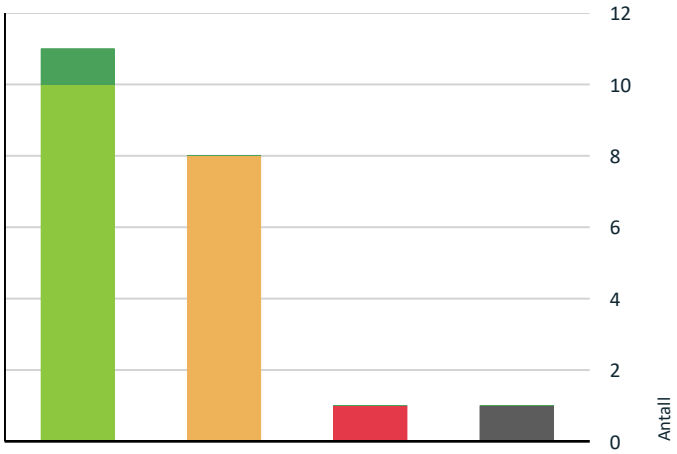
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger tegninger, men disse er uten rombenevnelse, det er derfor uklart om de samsvarer med dagens bruk og størelse.

Sammendrag av boligens tilstand

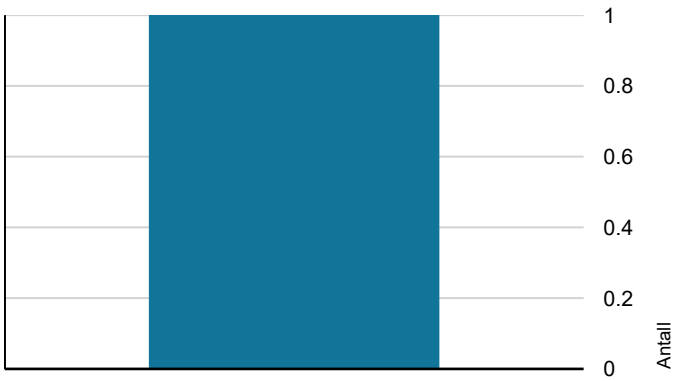
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Glassflater fremstår hele, men punkteringer kan være vanskelig å oppdage under visse forhold. Åpne- og lukkefunksjoner er ikke kontrollert. Normal slitasje vurderes som forventet etter alder. Justeringer må påregnes over tid. Tilstandsgrad er satt ut fra samlet vurdering av stand og alder.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er over 20 år gamle og har passert halvparten av forventet levetid. TG2 er satt grunnet alder, økt risiko for punktering og redusert isoleringsevne. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke under befaring, og enkelte skader kan være skjult. Vinduer må derfor påregnes utskiftet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal slitasje i tråd med alder. Tilstandsgrad er satt ut fra samlet vurdering av stand, funksjon og alder. Justering må påregnes over tid.

TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Døren har motstand ved åpning.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal slitasje i tråd med alder. Tilstandsgrad er satt ut fra samlet vurdering av stand, funksjon og alder. Justering må påregnes over tid.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkongdører er over 20 år gamle og har passert halvparten av forventet levetid. TG2 er satt grunnet alder, økt risiko for punktering og redusert isoleringsevne. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke under befaring, og enkelte skader kan være skjult. Balkongdører må derfor påregnes utskiftet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdøren skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjoner.
Terrassebord i tre på dekke.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Romhøyde ble i stue målt til ca. 2,66m.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er målt ca.33mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har åpen peis plassert i stue, med elektrisk styrt vifte for avtrekk.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert av takstmannen og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

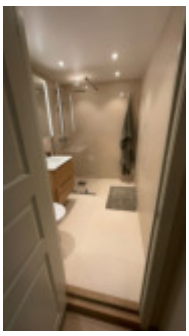
Enkelte dører er funksjonstestet og funnet i orden. Normal slitasje vurderes som forventet. Justering kan påregnes over tid. Tilstandsgrad er satt ut fra samlet vurdering av stand og funksjon.

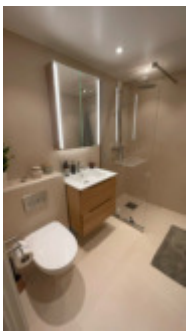
VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fornyet med flis på flis i 2024.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan være egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

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. Det er likevel gjort visuell inseksjon fra fellesgang via luke.

–

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.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin, stekeovn.
Vannstoppsystem montert.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Hovedstoppekran er lokalisert bak luke i fellesareal.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har kun naturlig avtrekk.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan være tekniske eller sameierelaterte begrensninger for etablering av andre løsninger.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap lokalisert i bod.
Hovedsikring og fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.





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.

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.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

___
Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.
Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Tilstandsrapport

Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.
I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

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

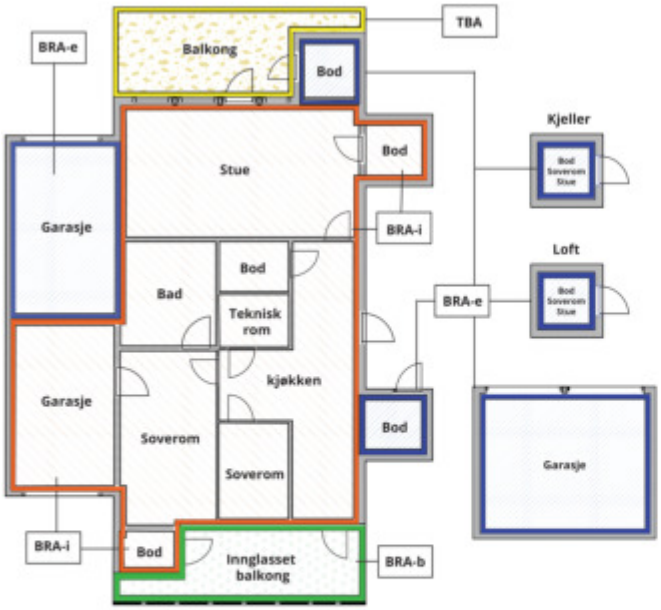
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	71			71	17
Kjeller		4		4	
SUM	**71**	**4**			**17**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bad, kjøkken, entré, stue, bod og soverom.

Utgang fra stue til terrasse målt til ca. 16,8m².

Leiligheten disponerer en bod målt til ca. 4,3m².

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med laser avstandsmåler med nøyaktighet +/- 1mm. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, men disse er uten rombenevnelse, det er derfor uklart om de samsvarer med dagens bruk og størelse.

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	67	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2025	Niklas Lorentzen	Takstingeniør
	Mikkel Narmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	18		13	2453 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Akersbakken 39

Hjemmelshaver
Narmo Mikkel

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.07.2025	
2	27.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil

Forutsetninger

omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.
NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

EGENERKLÆRINGS SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere (WM)

Oppdragsnr.
159250437

Selger 1 navn
Mikkel Narmo

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 159250437

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er lagt flis på flis av flislegger. Rørleggerarbeider utført av Flyt Rør AS
Arbeid utført av	Flyt Rør AS og Bygg & Mal

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	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	Satt opp nye stikk og kurs til vaskemaskin
Arbeid utført av	Rett Elektro

Filer

Samsvarserklæring.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

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: 159250437

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lagt ny terrasse ut
Arbeid utført av	Faglært tømmrer

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: 159250437

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250437

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mikkel Narmo	5e1c305840c63d7a0fecc30ee8fe7614163f5e1d	24.07.2025 06:31:20 UTC	Signer authenticated by One time code

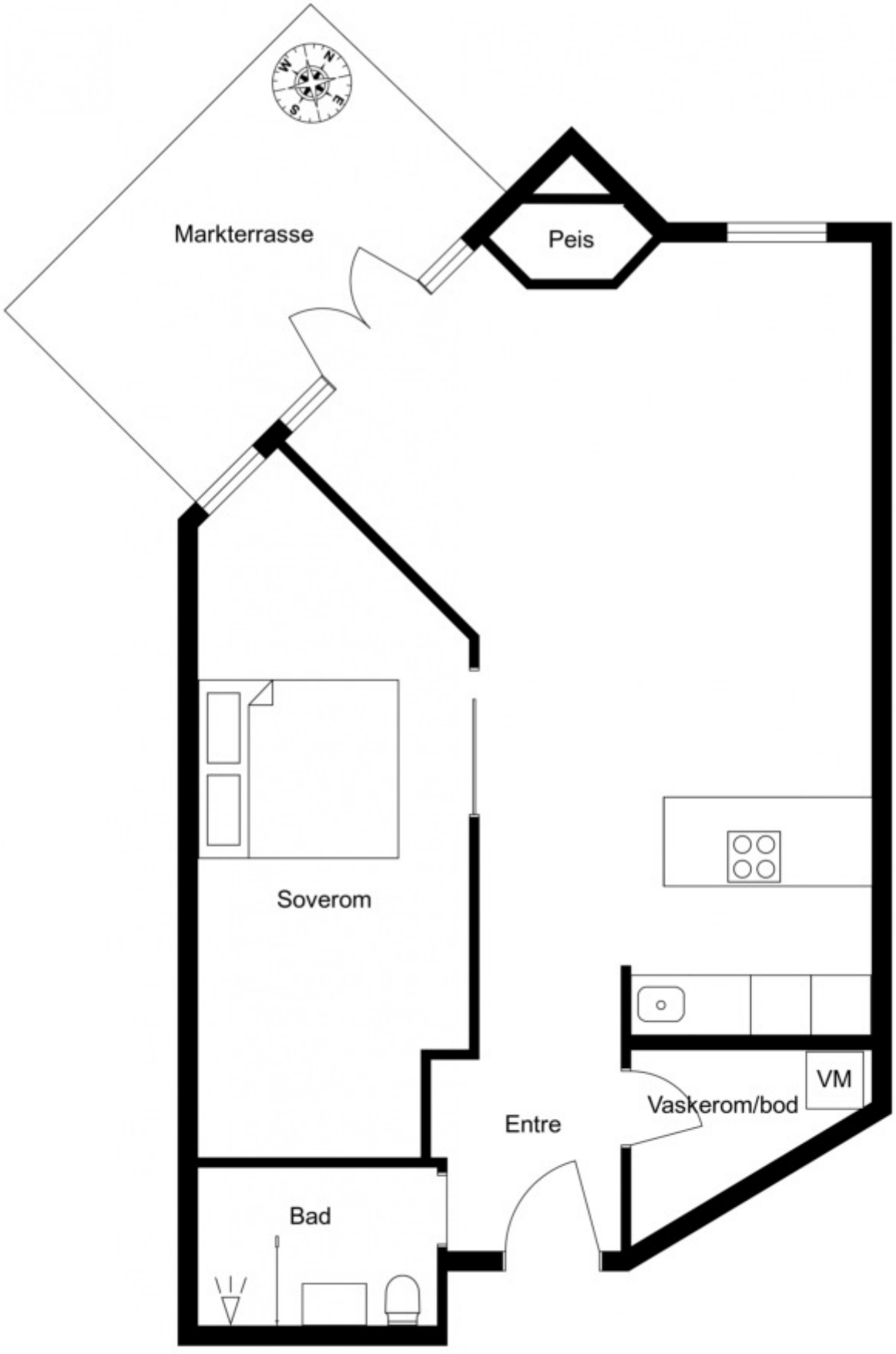
Document reference: 159250437

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

PLANSKISSE - NÅVÆRENDE OG ALTERNATIV

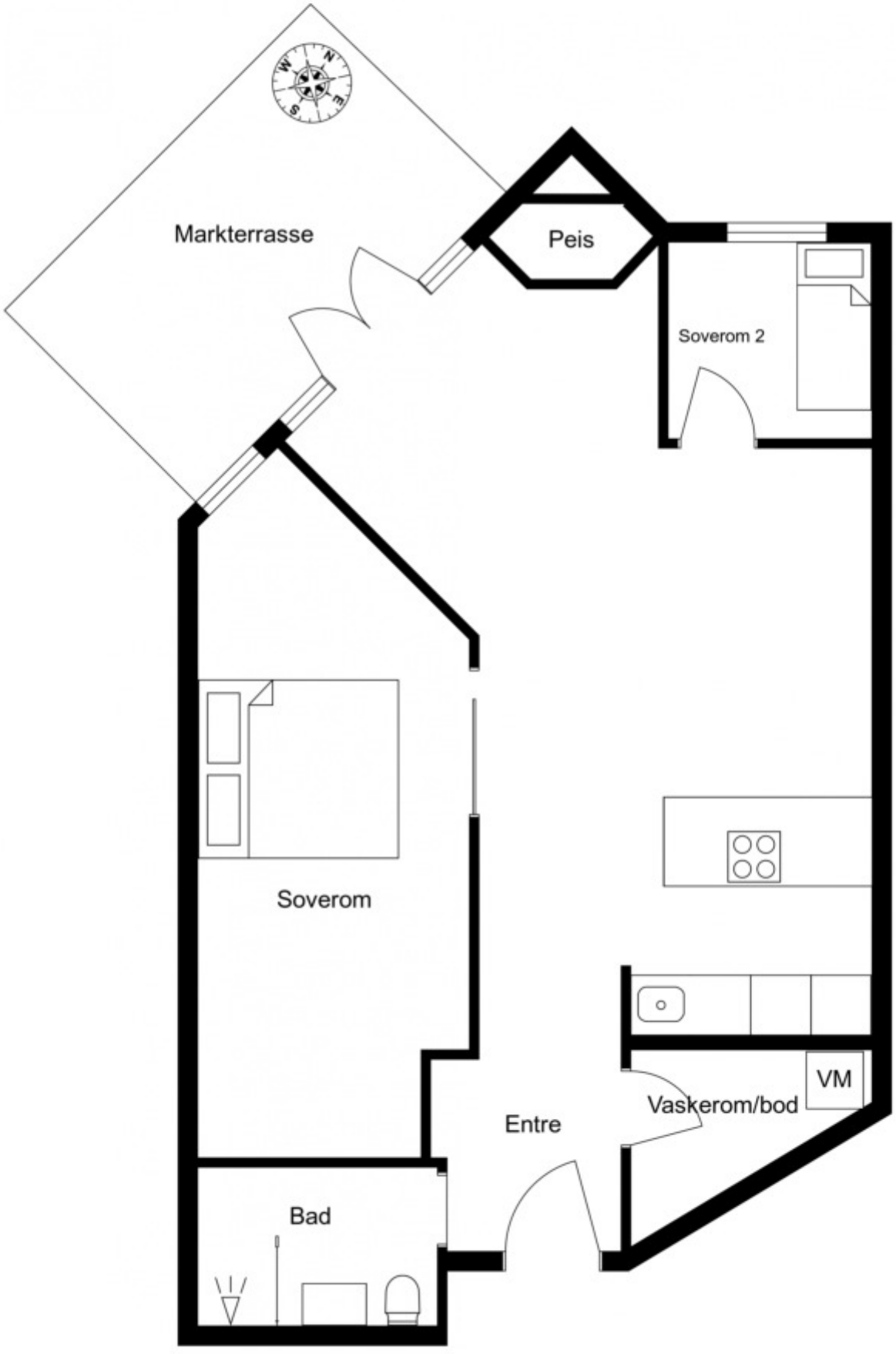
Akersbakken 39

-



Alternativ planløsning

-



SVARBREV FRA FORRETNINGSFØRER

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Steffen Kjølstad
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3003904@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3003904/159-25-0437 akersbakken 39 . Vår ref.: 2680-1-13 Dato: 17.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Akersbakken 39
Organisasjonsnr:	975361187
Seksjonseier:	Narmo, Mikkel
Medeier:	
Leilighetsnummer:	13
Adresse:	Akersbakken 39, 0172 OSLO
Seksjonsnummer:	13
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: Nei
- Sikringsordning: 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. Kategori "felleskosntader" øker med 5 % fra 1.1.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenr.:	16364547025
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	2 100 669,42
Innfrielsesdato:	24.10.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 4 025,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 025,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	481,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 708,-
Annen formue:	6 914,-
Gjeld:	35 124,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenummer:	16364547025
Restsaldo:	33 408,37
Kapitalkostnader:	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 33 408,37,-, 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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. 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/Eystein Slettebø, 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.
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.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– 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 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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:

8. mai 2025 kl. 18:00, Markus Menighetshus, Scwhensens gate 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.

NB - innkallingen gjelder også innkalling til årsmøte for garasjelaget (eiere av garasjene)

Innkallingen til garasjelagets årsmøte er siste sak i denne innkallingen, sak 20.

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. Styrets årsberetning i perioden 2024-2025
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Budsjett 2025
8. Fastsettelse av honorarer
9. Reviderte vedtekter for Sameiet Akersbakken 39. Saken presenteres av Bjørn Tore Solberg.
10. Reviderte vedtekter for garasjen. Saken presentere av Bjørn Tore Solberg.
11. Vedlikehold av de buede vinduene. Saken presenteres av Eystein Slettebø.
12. Styret orienterer fra Telia til Tenor. Saken presenteres av Frank Nodland.
13. Søknad om å etablere treplatting fra Mikkel Narmo og Vegard Øverås
14. Kritikk av styrets håndtering av saker til årsmøte
15. Orienteringssak - Utbedring av vinduet hos meg
16. Styret har påført sameiet et tap på over 700 000 kr - og nekter å svare!
17. Opprettelse av arbeidsgruppe for å vurdere muligheten for å få tilbake deler av kostnadene
18. Opprettelse av en ekspertgruppe for de buede vinduene
19. Valg av tillittsvalgte

20. Innkalling til årsmøte i Garasjelaget 8/5 2025 ca. kl. 21:00 (kun eiere av garasje i huset)

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Mette S. Berntzen 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

Thomas Wiik, OBOS, forretningsforvalter velges til protokollfører. 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

Styrets årsberetning i perioden 2024-2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Årsberetningen tas til orientering.

Forslag til vedtak

Årsberetningen tas til orientering.

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekket mot egenkapital

Styrets innstilling

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentar til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024. Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var nok 440.704,-.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes mot egenkapital.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning 2024 - Akersbakken 39.pdf
2. Årsregnskap 2024 - Akersbakken 39.pdf

Sak 7

Budsjett 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som budsjettet viser har sameiet en negativ likviditet i 2025 som spiser av den arbeidende kapitalen på ca. 440.000,-. Dette skyldes økte kostnader, behov for mer generelt vedlikehold og planlagt vedlikehold av de buede vinduene. For å styrke sameiets økonomi og sikre at sameiet er forberedt på eventuelle uforutsette utgifter til vedlikehold, som vi vet kommer, bør sameiet styrke sin likviditet.

Det kan gjøres på flere måter: sameiet kan søke om avdragsfrihet på gjeldende lån, øke felleskostnadene dramatisk, ta opp ytterligere lån med liten økning i felleskostnader eller be om direkte innskudd fra hver seksjonseier.

Styrets innstilling

Styret har vurdert de forskjellige alternativer og falt ned på et låneopptak på kr. 500.000,- over 6 år (sammenfaller med nedbetaling av eksisterende lån i 2031). Utgjør i gjennomsnitt kr. 91,- pr måned pr. seksjonseier i økte felleskostnader fra og med 1. juli 2025. Da felleskostnadene deles etter en sameiebrøk har styret pr. nå ikke det eksakte månedlige beløp et låneopptak vil utgjøre pr. seksjon klart før til årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar ovennevnte til orientering.

Vedlegg

3. Økonomi _ budsjett årsmøte 2025.pdf

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret innstiller på et samlet honorar lik foreslått i budsjett for 2024: kr. 160.000,- til intern fordeling.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160.000,- og fordeles internt

---

Sak 9

Reviderte vedtekter for Sameiet Akersbakken 39. Saken presenteres av Bjørn Tore Solberg.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameie har vedtekter som henviser til Eierseksjonsloven av 1997, og vedtektene ble senest oppdatert på årsmøtet i 2016. Stortinget vedtok i 2017 ny Eierseksjonslov, gjeldene fra 1. januar 2018. Innholdet i ny Eierseksjonslov har få endringer som krever takstendringer i vedtektene. Konkret sier loven at årsmøte må gjennomføres innen utgangen av juni, og at pantekrav heves fra 1 G til 2 G. Dette er innarbeidet. Årsmøte i 2016 vedtok paragraf 2.1 *Lading av el biler i garasjeanlegget*. I ettertid har det blitt etablert 30 nye ladepunkt i garasjeanlegget, og det har kommet lovpålegg knyttet til lading. Paragrafen er derfor strøket.

Etter behandling i styremøte 25. februar 2025 har oppdaterte vedtekter vært forelagt OBOS jurist for gjennomgang og justeringer av tekst. Den nye Eierseksjonsloven er strukturert på en annen måte, og juristen har justert tekst i vedtektene for å tilpasse det. Det har videre vært innarbeidet mer tekst om vedlikeholdsplikt slik at den blir identisk med lovtekstens §32 og 33 på dette området.

Styrets innstilling

Oppdaterte vedtekter er nå blitt i tråd med ny Eierseksjonslov, noe som er nødvendig. Vedtektene er gjennomgått av jurist for å sikre at tekst er i tråd med gjeldende lov. Styre har innarbeidet tekst som henviser til vedlikeholdsplikt for retningslinjer for buede vindu, da dette er et spesielt forhold for Akersbakken 39. Styre anbefaler at vedtektene vedtas på årsmøte.

Forslag til vedtak

Oppdaterte vedtekter vedtas.

Vedlegg

4. Jurist, OBOS. 21.04.2025 Oppdaterte vedtekter for Sameiet Akersbakken 39 (1) (5) (1) _ tillegg.pdf

---

Sak 10

Reviderte vedtekter for garasjen. Saken presentere av Bjørn Tore Solberg.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På årsmøtet i 2024, sak 7 ble det vedtatt å opprette en arbeidsgruppe som gjennomfører en revisjon av garasje vedtektene. Gruppen ledes av Lasse Nord. Det ble i årsmøtet 2024 sak 9 vedtatt at arbeidsgruppen også skulle vurdere tiltak for oppdatering av vedtekter knyttet til brann forebygging.

Vedtektene for Garasjelaget er nærmere 20 år gammelt og trenger oppdatering, også knyttet til brann tiltak. En ny Eierseksjonslov krever en oppdatering av vedtektene for Sameiet Akersbakken 39. Mange nye pålagte brannvern tiltak omfatter ikke kun garasjeanlegg, men også fellesareal, kjeller og boder. Det har medført behov også for oppdaterte ordensregler for Garasjelaget og Sameiet Akersbakken 39. Ordensreglene vil styret revidere i neste periode og legge frem i respektive sameiets årsmøter i 2026.

Styrets innstilling

Vedlagt er forslag til nye garasje vedtekter. Årsmøte tar disse til orientering. Garasje sameiet har eget årsmøte etter ordinært årsmøte 8/5 '25. Endelige vedtatte garasjelag vedtekter sendes alle seksjonseiere med protokollen fra årsmøtet.

Forslag til vedtak

Vedtektene tas til etterretning.

Vedlegg

5. Jurist OBOS, 21.04.2025 Oppdaterte vedtekter for Garasjelaget i Akersbakken 39 (4) (3).pdf

---

Sak 11

Vedlikehold av de buede vinduene. Saken presenteres av Eystein Slettebø.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På årsmøte i 2024 ble det i sak 11 gitt en orientert som status for pågående arbeid for buede vindu. I fremmet sak 12 ble det vedtatt å opprette en ekspertgruppe med kompetanse på inntil 4 personer med oppdrag å foreslå løsninger for utbedring av buede vinduer.

Styrets innstilling

Historien

Disse profilene er en gang levert av Heuck via Astrup til «Alu glass produksjon» i Norge. «Alu glass produksjon» er ikke lenger eksisterende, nedlagt i 2012. En av firmaene som har tatt over agenturet er Fas Tec AS. Disse har blitt kontaktet for å forespørre på både profiler og reservedeler. Fas Tec AS hevder at det per i dag ikke er noen som har lagerført denne «gamle» profilen fra Hueck. Systemet ble utfaset i 2005. Det er ikke mulig å skaffe noen originale reservedeler. Ingen har profilen på lager.

Vinduene er over 30 år gamle og flere vinduskomponenter har levd ut sin tid. Det er setningsskader i bygget som gjør at enkelte vinduer på bakkeplan ikke kan demonteres uten større inngrep. Setningsskadene har ført til at noen vinduer svært tunge å åpne/lukke. Det kan bli noen steder bli umulig å utføre vedlikehold på dreneringsrenne (sort plastskinne midt i aluminiums rammen). Noen skruer er rustet og løse. Drenshull ikke i funksjon. Utette fuger mot øst på flere av de 25 vinduene som gjør at det ved ekstremvær og slag-regn kan føre vann inn i deler av veggkonstruksjonen.

Gruppens arbeid, fremdrift, veien videre og forslag til løsninger, vil bli presentert i årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner fremlagte forslag til prosessen og veien videre.

Sak 12

Styret orienterer fra Telia til Tenor. Saken presenteres av Frank Nodland.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere styrer de senere årene har vurdert avtalen vi har hatt med tidligere GET, nå Telia for leveranse av TV og bredbånd. Dette pga. pris, ytelse og brukervennlighet. I tillegg til at behovet for raskere internett har endret seg de senere årene.

Flere aktører ble forespurt, men kun Telia og Telenor ble aktuelle for vårt bygg. Det er forhandlet i flere runder, senest i fjor høst. Fraværet av TV2 er kommet senere og har derfor ikke vært en del av vurderingen.

Oppgradert avtale til fibernett inne og ute utgjør omtrentlig samme mnd. kostnad pr. seksjon.

I årsmøte vil det orienteres ytterligere om avtalen og hva det innebærer for hver og en.

Styrets innstilling

Styrets orientering tas til følge.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar styrets innstilling og redegjørelsen til orientering.

Sak 13

Søknad om å etablere treplatting fra Mikkel Narmo og Vegard Øverås

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saken gjelder søknader mottatt om å anlegge treplatting som alternativ til opprinnelig utforming med heller. I tillegg søker Vegard Øverås om en utvidelse av arealet som ansees for å være "areal boligseksjonseier alene har bruksrett til".

Styrets innstilling

Det etableres en arbeidsgruppe blant alle seksjonseiere med leiligheter på bakkeplan. Styret foreslår at Vegard Øverås og Mikkel Narmo leder gruppen da det er de som nå søker om endring. Deres søknader er vedlagt.

Med. ref. til vedtektene §2, avsnitt 2: hver boligseksjonseiere alene har bruksrett til et bestemt uteareal (1. etg.) og den balkong/terrasse som iht. opprinnelig salgsprospekt for Akersbakken 39 fulgte med hver leilighet.

Formålet er at gruppen tegner ut og målsetter det utearealet hver leilighet alene har bruksrett til og enes om en enhetlig løsning for platting. Forslag til løsning bes inkludere størrelse, utforming, materialvalg samt utførelse. Gruppen legger frem et utkast for styret i løpet av høsten. Ingen bygningsmessige endringer vil kunne

godkjennes før styret har godkjent løsning presentert. Når godkjent vil styret utarbeide retningslinjer inkl. vedlikeholdsplikt som må følges av de seksjoner dette gjelder.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner lik styrets innstilling.

Vedlegg

6. Tegning A39.pdf

7. Søknad fra Vegard, søknad bygge platting.pdf

8. Søknad om bygge platting Mikkel Narmo.pdf

Sak 14

Kritikk av styrets håndtering av saker til årsmøte

Forslag fremmet av:

Helge Sund

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstillers begrunnelse: Eierseksjonsloven § 43 slår fast at saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen dersom styret har mottatt kravet innen fristen. Styret har imidlertid praktisert en ordning der de avviser saker basert på subjektive kriterier, noe som ikke har hjemmel i loven.

I fjor opplevde jeg at en sak jeg meldte inn til årsmøtet ikke ble inkludert i innkallingen, uten at jeg fikk beskjed eller mulighet til å avklare eventuelle uklarheter. Jeg ba styret om en begrunnelse, men fikk ingen tilfredsstillende forklaring.

I år har styret i sin innkalling til årsmøtet informert om at de kan avvise saker basert på følgende kriterier:

- *Saken er ikke en sak for årsmøtet, dvs. til allmenn interesse.*
- *Saken er ikke presentert med konkret forslag til vedtak.*

Disse kriteriene er ikke i samsvar med Eierseksjonsloven § 43, som ikke gir styret anledning til å avvise saker ut fra slike subjektive vurderinger. Styret har blitt gjort oppmerksom på feilen, både direkte og gjennom en sak lagt ut på Vibbo, men har likevel ikke sendt ut en korrigert innkalling.

Styrets innstilling

Styret sendte i desember ut informasjon i et nyhetsskriv til alle eiere og bl.a. informerte om fristen for å sende inn saker til årsmøte. Samme ble publisert på Vibbo/Nyhet. Styret ser at formuleringen kan være uheldig. Styret redegjorde for hva som lå i «til allmenn interesse» for Helge Sund i e-post i desember. Styret tar fremsatt kritikk til etterretning.

Forslag til vedtak

FORSLAGSSTILLERS FORSLAG TIL VEDTAK: Sameiet retter kritikk mot styret for å ha sendt ut en innkalling til årsmøtet som ikke er i samsvar med Eierseksjonsloven § 43 og for ikke å ha rettet opp feilen etter å ha blitt gjort kjent med den.

Sak 15

Orienteringssak - Utbedring av vinduet hos meg

Forslag fremmet av:
Helge Sund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I oktober 2021 måtte planlagt arbeid i min leilighet stoppes da det ble oppdaget lekkasje under vinduet – et problem som også oppstod i 2010 og 2018. Siden den gang, og frem til styret i begynnelsen av november 2023 garanterte for risikoen ved legging av gulv før lekkasjen var utbedret, har leiligheten min i over to år fremstått som en byggeplass med betonggulv.

Denne situasjonen har vært svært belastende for meg, men det mest utfordrende har kanskje vært det jeg opplevde som styrets manglende forståelse for min situasjon. Jeg mener følgende utdrag fra en e-post fra et daværende styremedlem illustrerer dette godt:

«At du har malt deg inn i et hjørne med å fjerne hele gulvet ditt og gjøre det utrivelig i leiligheten din, må du ta på din egen kappe.»

Når det gjelder informasjon, uttalte samme styremedlem følgende:

«Du skal få informasjon når den justerte planen kommer, og for øvrig er det opp til meg å inkludere deg i den korrespondansen som jeg anser relevant for deg.»

Når man i tillegg opplever at styret bevisst feilinformerer og avviser riktige påstander, er det vanskelig å se på deres håndtering som samarbeidsvillig. Nedenfor har jeg derfor laget en kronologisk oversikt over de viktigste hendelsene:

04.10.21
Det blir konstatert lekkasje fra vinduet, noe som viser at utbedringen utført i 2018 ikke var tilstrekkelig. Denne utbedringen ble basert på en løsning utviklet av vaktmesteren, og valgt til tross for innvendinger fra flere fagpersoner med byggeteknisk kompetanse.

xx.xx.xx
Jeg blir informert om at det jobbes med å finne leverandører som kan påta seg arbeidet i min leilighet. Jeg ber gjentatte ganger om dokumentasjon på dette, uten å få svar, da jeg mistenker at styret kun undersøker hvem som vil påta seg oppdraget for Petrus.

xx.05.22
Gjensidige inngår en avtale med Dynatec/Finstad etter press fra styret i sameiet (ref. samtale med byggeteknisk konsulent Svein Arne Johnsen).

xx.xx.22
Gjensidige avslutter samarbeidet med Dynatec/Finstad da de ikke kunne levere i henhold til avtale.

xx.xx.22
Styret beslutter å engasjere Finstad for å utarbeide en løsning for Petrus/min leilighet. Jeg baserer dette på at Finstad har fakturert sameiet for kr 56 000 i 2021.

20.07.22
OBOS Prosjekt gjennomfører en befaring hos meg og uttrykker vilje til å påta seg utbedringen hos meg. Styret avslår imidlertid å benytte OBOS Prosjekt da de har tro på at Finstad vil komme frem til en løsning.

xx.xx.22
Finstad sender, uten avtale, sin foreslåtte løsning til Gjensidiges byggetekniske konsulent, som raskt konkluderer med at løsningen ikke er tilfredsstillende. Ifølge konsulenten har han hatt omfattende korrespondanse med styret om dette, noe som viser at styret var godt informert om hans vurdering.

13.09.22
Jeg sender en e-post til styret der jeg påpeker at funnene i referatet skrevet av Erling Storvik etter en samtale Finstad er de samme som C. A. Supehammer dokumenterte i 2010. Jeg stiller derfor spørsmål ved hva Finstad faktisk har avdekket.

06.01.23
Styret signerer en avtale med Finstad for utbedringen av vinduet i min leilighet. Avtalen inngås til tross for at Gjensidiges byggetekniske konsulent mener løsningen ikke holder mål. I avtalen tar sameiet på seg risikoen for utbedringen.

17.02.23
Finstad monterer den nye løsningen, men lekkasje blir konstatert umiddelbart.

xx.04.23
Finstad monterer en justert løsning, som har flere feil og mangler.

10.04.23
Jeg sender en e-post til styret og påpeker feil og mangler ved Finstads nye løsning, spesielt at det er gliper mellom vinduene, og at ett av vinduene er svært tregt å åpne.

30.05.23
Styret, representert ved Frank og Erling, deltar på sluttbefaring sammen med Finstad. De konkluderer med at leveransen fra Finstad er tilfredsstillende, til tross for at flere feil og mangler jeg har påpekt ikke er rettet opp.

10.09.23
Jeg leier inn en ekstern takstmann som gjennomfører en befaring og raskt avdekker flere feil og mangler ved løsningen levert av Finstad. Takstmannen konkluderer med 95 % sannsynlighet at vinduene er montert feil og anbefaler lasermåling for å fastslå dette endelig.

15.09.23
Det blir konstatert at også den justerte løsningen fra Finstad lekker.

06.11.23

Styret garanterte for risikoen ved legging av gulv før lekkasjen er utbedre. Jeg måtte bo med betonggulv i over 2 år før styret var villig til å påta seg denne risikoen.

04.01.24
Takstmannen gjennomfører lasermålinger som viser at bunnskinnene er montert feil, noe som fører til

skjevheter i vinduene. Han påpeker også at punktbelastningen på bunnskinnen er for høy, noe som fører til gliper mellom delene i bunnskinnen.

09.01.24
Takstmannens rapport foreligger, og konklusjonen er at løsningen ikke har fagmessig utførelse, og at det må etableres en ny løsning.

30.05.24
Styret unnlater å inkludere min sak om utbedringen av vinduet til behandling på årsmøtet i sameiet. Saken blir avvist uten begrunnelse.

28.01.25
Først etter at min advokat sendte et formelt brev, får jeg endelig kopi av avtalen styret har inngått for utbedringen av vinduet i min leilighet. Avtalen viser at styret faktisk har engasjert Finstad, til tross for at de gjentatte ganger har informert meg om at det var Dynatec som var ansvarlig.

Styrets innstilling

På årsmøte i 2024, sak 11, orienterte styret om de buede vinduene. I løpet av orienteringen fikk Helge Sund ordet og stilte seg kritisk til at styret hadde avvist hans sak om utbedring hos ham, iflg. ham uten begrunnelse. Han fikk delvis redegjort for sin sak i møtet. Årsmøte konkluderte med at det ikke var noe å vedta, og at orientering ble tatt som en orientering.

Da Helge Sund mener hans sak fremsatt innen fristen til årsmøtet i 2024, ble avvist uten grunn, kom styret frem til at det var riktig å inkludere hans sak.

Forslag til vedtak

Årsmøte tar orienteringen til etterretning.

Sak 16

Styret har påført sameiet et tap på over 700 000 kr - og nekter å svare!

Forslag fremmet av:
Helge Sund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjennom avtalen styret har inngått med Finstad, samt annen informasjon jeg har innhentet, har jeg avdekket det jeg mener er flere alvorlige forhold. Jeg har stilt styret en rekke spørsmål om dette, men styret nekter å besvare dem.

Samtidig har styret påført sameiet et tap på over 700 000 kr uten å gi seksjonseierne en redegjørelse for dette. Når et slikt økonomisk tap er påført sameiet, forventer man at styret svarer på spørsmål. Det er derfor svært uheldig at styret nekter å svare.

Jeg ønsker derfor at disse spørsmålene tas opp til behandling på årsmøtet i sameiet. Spørsmålene er gjengitt nedenfor:

3A. HVORFOR AVVISTE STYRET MITT INNSYNSKRAV?

- Styret har konsekvent avvist mitt innsynskrav med begrunnelsen at de trodde det var knyttet til Petrus-saken.
- Samtidig har styret selv bekreftet at sameiet ikke har inngått noen avtale i Petrus-saken.
- Det er derfor ulogisk at mitt innsynskrav ble tolket slik.
- Styret unngår å kommentere hvordan avtalen viser at jeg flere ganger er blitt feilinformert om hvem som faktisk ble engasjert.

3B. HVORFOR HEVDER STYRET AT DYNATEC VAR INVOLVERT?

- Jeg konfronterte styret med en SMS fra prosjektlederen som bekrefter at Dynatec aldri har hatt noe med sameiet å gjøre. Likevel skriver styreleder

«Dette er litt søkt, Helge. Du var selv i dialog med ham i 2023. Du vet Dynatec var en del av prosjektet.»

- Avtalen viser det samme. På hvilket grunnlag hevder styret likevel at Dynatec var ansvarlig

3C. KAN STYRET DOKUMENTERE AT DYNATEC UTFØRTE ARBEIDET?

- Styret har tidligere hevdet at Dynatec gjorde jobben, mens Finstad Trading Motor kun fakturerte.
- Dette er i direkte strid med avtalen, SMS-er og samtaler med dem som faktisk utførte arbeidet.
- Har styret dokumentasjon på at Dynatec gjorde jobben?

3D. HVORFOR HEVDER STYRET AT DET KUN FANTES EN LEVERANDØR-

- Styret har sagt at kun én leverandør var villig til å ta oppdraget i min leilighet.
- OBOS Prosjekt v/Jan Lindahl var imidlertid villig til å påta seg oppdraget.
- Jeg ber styret fremlegge skriftlig dokumentasjon på hvilke leverandører som ble kontaktet, når de ble kontaktet og hva de svarte.

3E. HVORFOR VALGTE STYRET FINSTAD TRADING MOTOR FREMFOR OBOS PROSJEKT?

- OBOS Prosjekt har solid kompetanse innen byggeprosjekter.
- Finstad Trading Motor har ingen byggeteknisk erfaring.
- Hvorfor valgte styret å engasjere et firma uten fagkompetanse?

3F. HVORFOR VALGTE STYRET EN LØSNING DE VISSTE VAR UEGNET?

- Gjensidiges byggetekniske konsulent advarte mot løsningen.
- Likevel valgte styret å teste den på mitt vindu.
- Hvorfor ignorerte styret faglige advarsler?

3G. HVORFOR INNGIKK STYRET EN MANGELFULL AVTALE?

- Avtalen mangler juridiske punkter om mangler, reklamasjon og krav til fagmessig utførelse.
- Forbrukerrådets standardavtale er på 12 sider – denne er kun én side.
- Hvorfor aksepterte styret en så svak avtale?

3H. HVA INNEBÆRER "PILOTPROSJEKT" I AVTALEN?

- Avtalen beskriver arbeidet som et "pilotprosjekt", noe som kan bety at sameiet tok all risiko.

- Har dette påvirket sameiets muligheter for reklamasjon?

3I. HVA HAR STYRET GJORT FOR Å REKLAMERE PÅ ARBEIDET?

- Har styret innhentet juridisk bistand for å vurdere reklamasjon?
- Har "pilotprosjekt"-betegnelsen hindret muligheten for reklamasjon?

3J. HVA ER STATUS FOR UTBEDRINGEN AV MITT VINDU?

- Det har gått over halvannet år siden Certus Takst AS konkluderte med at utbedringen ikke var tilfredsstillende.
- Hva er status, og når forventes en ny løsning?

3K. HVORFOR HAR EKSPERTGRUPPEN INGEN SPESIALKOMPETANSE PÅ VINDUER?

- Styret har opprettet en "ekspertgruppe", men uten relevant kompetanse på vinduer.
- Gruppen ledes av samme person som ledet det mislykkede forsøket i 2018.
- Hvordan oppfyller dette vedtaket fra årsmøtet?

3L. HAR STYRET VURDERT HABILITETEN TIL FRANK NODLAND OG ERLING STORVIK?

- De hadde sentrale roller i det mislykkede forsøket, men har likevel deltatt i behandlingen av relaterte saker.
- Har styret vurdert om de er inhabile?

3M. HVORFOR AVSLO STYRET REFUSJON AV ADVOKATKOSTNADER?

- Etter fire henvendelser om innsyn bare til nåværende styret uten svar, skrev styret:

«Om du ønsker det, må naturligvis din advokat sende oss en formell henvendelse om innsyn i saksdokumenter.»

- Først etter at min advokat sendte et brev, fikk jeg en kopi av avtalen – nesten to måneder senere.
- Til tross for at styret selv krevde en formell henvendelse, har de nektet å dekke kostnaden til advokat uten å gi en begrunnelse.
- Jeg ber styret forklare avslaget og hvordan jeg kunne fått innsyn uten å måtte bruke advokat.

3N. JURIDISK GRUNNLAG FOR STYRETS AVVISNING AV MIN SAK

- Styret avviste en av mine saker for behandling på årsmøtet i sameiet, uten begrunnelse, selv om den var meldt inn innen fristen.
- Ifølge eierseksjonsloven § 43 skulle den vært inkludert i innkallingen.
- Jeg ber styret forklare hvilken juridisk hjemmel de baserte avvisningen på.

Styrets innstilling

I denne saken fremsettes det flere påstander:

1/ påstand om at styret har påført sameiet et tap på over kr. 700.000,-.

På årsmøtet i 2024 ble det stilt spørsmål til en post i regnskapet for 2023: Post 7020 på kr 621.250,-. Styret redegjorde under årsmøtet i 2024 at dette var arbeidet med buet vindu hos Helge Sund og fakturert sameiet av Finstad.

2/ påstand om at styret nekter å svare

Styret har i de senere år redegjort så langt det lar seg gjøre overfor forslagsstiller på mer eller mindre alle punkter i denne saken. Alle punkter styret plikter å svare på er besvart. Styret har også valgt å være åpne om flere punkter eier ikke har innsynsrett i for å vise åpenhet. Styret finner det vanskelig å svare ytterligere da de svar som gis, ikke aksepteres. Foregående styrer, og sittende, kan vise til mer enn 100 e-poster, telefonsamtaler og SMS utvekslinger i saken bare de to siste årene. All tid medgått går ut over annet arbeid styret burde prioritere.

Med forslagsstillers sak 17 er styrets innstilling at denne saken tas til orientering.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtak: Årsmøte tar saken til orientering med henvisning til sak 17.

Sak 17

Opprettelse av arbeidsgruppe for å vurdere muligheten for å få tilbake deler av kostnadene

Forslag fremmet av:
Helge Sund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har blitt påført et betydelig økonomisk tap som følge av avtalen styret har inngått med Finstad. Styret har ikke gitt noen redegjørelse for hva som er gjort med tanke på reklamasjon mot Finstad, noe som gjør det utfordrende å fremme et konkret forslag. Likevel mener jeg at beløpet er så stort og kvaliteten på Finstads arbeid er så dårlig at vi må undersøke mulighetene for å få refundert deler av kostnadene.

I tillegg bør det vurderes om styret har handlet i tråd med sitt ansvar da de inngikk avtalen med Finstad. Det er åpenbart at denne avtalen ikke har vært til det beste for sameiet.

Reklamasjon mot Finstad

Flere forhold ved avtalen og utførelsen av arbeidet gir grunn til å vurdere reklamasjon:

- **Feilmontering av bunnskinne:** Ifølge en uavhengig takstrapport har Finstad montert bunnskinnen feil. Styret må kunne legge til grunn at entreprenøren monterer løsningen de har utviklet korrekt, og dette kan være grunnlag for reklamasjon. Dette bør diskuteres med en advokat.
- **Designfeil i ny løsning:** Den nye løsningen utviklet av Finstad gjør det umulig å demontere vinduene for service uten å rive deler av veggen, da åpningen nå er 6 mm mindre enn det opprinnelige designet. Dette er en klar designfeil og bør undersøkes nærmere for mulig reklamasjon.
- **Risikooverføring til sameiet:** Det kan virke som om avtalen styret har inngått med Finstad har flyttet all risiko over på sameiet, noe som kan redusere muligheten for reklamasjon på selve løsningen. Likevel mener jeg at de nevnte feilene kan gi grunnlag for krav, noe som må vurderes juridisk.

Vurdering av styrets ansvar

Styret har i denne saken:

- Trosset faglige råd.
- Inngått en avtale hvor sannsynligvis sameiet har påtatt seg all risiko.
- Inngått avtale med et enkeltpersonforetak uten byggeteknisk kompetanse.

På denne bakgrunn mener jeg det er naturlig å be en advokat vurdere om styret har oppfylt sitt ansvar i saken. Sameiet har en **styreansvarsforsikring**, som vil kunne dekke eventuelle krav mot styremedlemmer dersom det konkluderes med at styret har opptrådt uaktsomt.

Styrets innstilling
Basert på styrets ønske om å få saken sluttført, stiller styret seg bak forslaget om at saken tas opp med jurist for å få avklart om:

· styret har vist tilstrekkelig åpenhet overfor den skadelidte, her forslagsstiller, og sameiet

· styret har påført sameiet et betydelig økonomisk tap

· det er mulighet for reklamasjon overfor Finstad

· styret har oppfylt sitt ansvar i saken eller om styret skal holdes økonomisk ansvarlige for sin uaktsomhet

For å sikre at all relevant og korrekt dokumentasjon fremlegges for jurist til hens mulighet for en avklaring på pkt. nevnt i styrets innstilling, opprettes en arbeidsgruppe med inntil to sameiere, hvor en av disse er forslagsstiller samt et styremedlem. Til orientering har styret søkt sameiets forsikringsselskap og mottatt bekreftelse på at styrets ansvarforsikring vil kunne gjøres gjeldende. Budsjett kr. 100.000,-. Kostnad for sameiet: Kr 10.000,- i egenandel samt 20 % av hver faktura.

Forslag til vedtak
Forslagstillers forslag til vedtak: Det opprettes en arbeidsgruppe med et budsjett på kr 75 000 til bruk på advokater for å vurdere muligheten for refusjon av kostnadene ved den mislykkede utbedringen.

Sak 18
Opprettelse av en ekspertgruppe for de buede vinduene

Forslag fremmet av:
Helge Sund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg viser til vedtaket fra forrige årsmøte, hvor det ble flertall for å opprette en ekspertgruppe med spesialisert kompetanse på vinduer for å foreslå løsninger for utbedring av de buede vinduene.

Styret har nå etablert denne ekspertgruppen, som består av:

- **Eystein Slettebø** – Byggingeniør med erfaring fra eiendomsdrift, som tidligere har forsøkt å løse problemet med vinduene uten å lykkes. Den valgte løsningen ble utviklet av vaktmesteren og ble implementert til tross for innvendinger fra flere fagpersoner med solid byggeteknisk kompetanse.

- **Bjørn Tore Solberg** – Tidligere militær.
- **En vaktmester.**
- **En representant fra Sofienberg Bygg**, som styret ikke vil oppgi navnet på.

Jeg må ærlig innrømme at dette ikke var den typen ekspertgruppe jeg hadde sett for meg da jeg fremmet forslaget i fjor. Det er derfor uklart for meg om styret ikke har opprettet ekspertgruppen i tråd med årsmøtevedtaket, eller om vedtaket i seg selv ikke reflekterer det jeg mente med en ekspertgruppe.

På bakgrunn av dette fremmer jeg forslaget på nytt.

Forslag til vedtak:

Det etableres en arbeidsgruppe bestående av eksterne eksperter (prosjektledere, ingeniører, takstmenn m.fl.) med spesialisert kompetanse på vinduer. Arbeidsgruppen skal:

- Utarbeide en tilstandsrapport for samtlige buede vinduer.
- Gjennomføre måling av radius og termofotografering, for å kunne fastslå hvordan nivåforskjellene i buen påvirker vinduene mtp isolasjon og trege vinduer.
- Foreslå løsninger for utbedring og vedlikehold av vinduene.

Arbeidet gjennomføres innenfor en ramme på **kr 100 000**.

Styrets innstilling

Ekspertgruppe ble etablert etter årsmøtet i 2024. Ref. sak 11. Styret anbefaler at saken avvises og at årsmøtet stemmer i mot forslagsstillers forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Forslagsstillers forslag til vedtak: Det etableres en arbeidsgruppe bestående av eksterne eksperter (prosjektledere, ingeniører, takstmenn m.fl.) med spesialisert kompetanse på vinduer. Arbeidsgruppen skal: • Utarbeide en tilstandsrapport for samtlige buede vinduer. • Gjennomføre måling av radius og termofotografering, for å kunne fastslå hvordan nivåforskjellene i buen påvirker vinduene mtp isolasjon og trege vinduer. • Foreslå løsninger for utbedring og vedlikehold av vinduene. Arbeidet gjennomføres innenfor en ramme på kr 100 000.

Sak 19

Valg av tillittsvalgte

Årsmøte skal velge styreleder (for 1 år) og et styremedlem (for 2 år), i tillegg ønskes det valgt to varamedlemmer (for 1 år). Styremedlemmene Frank Nodland og Eystein Slettebø er ikke på valg.

Innstilling

Akersbakken 39 har i 2 perioder hatt ekstern styreleder. Styret innstiller på å gå tilbake til å ha et styre kun sammensatt av seksjonseiere. Da styret innstiller på at Eystein Slettebø blir ny styreleder, innstiller styret på å frigjøre ham fra sitt verv som styremedlem siste periode. Det betyr at årsmøtet bes velge 1 nytt styremedlem for 1 år (erstatte Eystein Slettebø) og et styremedlem for 2 år (etter Erling Storvik). Frank Nodland er ikke på valg.

Roller og kandidater

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

- Eystein Slettebø

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

- Bjørn Tore Solberg

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

- Nicolai Friis

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

- Velges på årsmøtet
- Velges på årsmøtet

Sak 20

Innkalling til årsmøte i Garasjelaget 8/5 2025 ca. kl. 21:00 (kun eiere av garasje i huset)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøte 2025 - Garasjelaget

Styrets innstilling
Årsmøtet avholdes rett etter ordinært årsmøte for sameiet. Innkallingen følger vedlagt.

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner innkallingen

Vedlegg
9. Innkalling årsmøte Garasjelag-8. mai 2025.pdf

Styrets årsrapport

STYRETS ÅRSBERETNING 2024 - 2025

Innledning

Sameiet Akersbakken 39, organisasjonsnummer 975 361 187, Gnr 218, Bnr 18, består av 64 seksjoner; 2 næringsseksjoner og 62 boligseksjoner.

OBOS er vår forretningsfører v/Thomas Wiik. Regnskapet utføres av OBOS.

Sameiet benytter Vibbo som informasjonskanal til seksjonseierne.

Sameiets e-post adresse er: akersbakken-39@styrerommet.no

Sameiet er forsikret i Protector forsikring, forsikrings nummer 3774963-1.1

Styret

Sameiet Akersbakken sitt styre for perioden, valgt av årsmøtet 30. mai 2024, består av følgende personer:

Styreleder: Mette Skaarud Berntzen (ekstern)

Styremedlemmer: Frank Nodland, Eystein Slettebø og Erling Storvik.

Varamedlem: Vegard Øverås og Bjørn Tore Solberg

Da Erling Storvik flyttet i høst besluttet styret at varamedlem Vegard Øverås trådte inn som fast medlem i styret.

Styremøter

Styret i Sameiet Akersbakken 39 har avholdt 11 styremøter i perioden.

Overdragelser

Det har vært 10 eiendomsoverdragelser i perioden.

Saker styret har arbeidet med

Oppgradering av TV og kabelnettet, skifte av forsikringsselskap, brannsikring og -sikkerhet, gjennomføring av årskontroller, revisjon av sameiets vedtekter og garasje vedtektene, utarbeide forslag til vedlikehold buede vinduer, samt bestille nøkler, besvart e-poster og telefoner. I tillegg har styret arbeidet med sameiets økonomi, finansposter og likviditet.

Skadesaken hos Petrus

Tidligere styret og styret har jobbet intenst for å finne en løsning. Endelig løsning ble vedtatt av styret i deres møte i august i år. Det ble en del uforutsette skjær i sjøen til tross. Det gledelige er at vi nå har en ferdig produsert løsning. Styret er forespeilet ferdigstillelse før sommerferien.

Økonomi

Sameiet har i 2024 hatt noe høyere driftskostnader enn budsjettert. Årsregnskapet viser et driftsresultat på kr 139.254,- mot budsjettert kr 861.250,-. Udekket tap på kr. 733,- dekkes av egenkapital.

Avvik budsjett 2024 skyldes bl.a. :

· Større skade hos andelseier, buede vinduer

· Byttet defekte pipevifter

· Skifte av defekte ventilasjonsvifter

· Diverse små reparasjoner og uforutsette arbeider som bl.a. krav til stoppekran for vannmålere

· Flere utbedringer etter feilmeldinger på heis

· Krav om årskontroller brann, heis, elektriske anlegg

· Garasjeport, defekt låsemekanisme

· Ikke budsjettert med prisøkning og utrykninger fra Securitas

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, 21. april 2025

14735 13022

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Akersbakken 39 som viser et underskudd på - NOK 733.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 56 – 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.

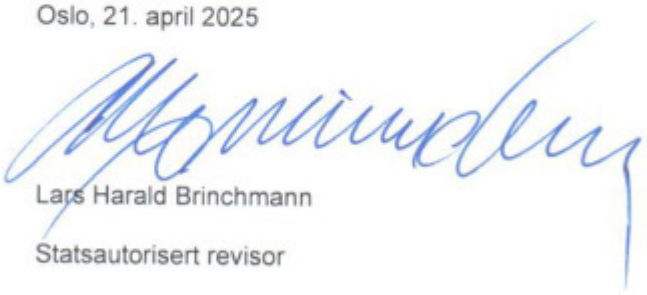
• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• 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, 21. april 2025



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	3 014 316	2 841 192	3 002 000
Andre inntekter		0	15	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 014 316**	**2 841 207**	**3 002 000**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	3	-13 236	-24 131	-22 500
Styrehonorar	4	-93 867	-171 133	-160 000
Avskrivninger		-244 860	-246 823	0
Revisjonshonorar	5	-16 500	-8 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-110 128	-104 730	-108 000
Konsulenthonorar	6	-46 474	-24 906	0
Drift og vedlikehold	7	-439 334	-404 312	-115 000
Forsikringer		-263 082	-210 537	-230 000
Kommunale avgifter	8	-417 734	-341 858	-417 750
Energi/fyring		-287 592	-312 152	-225 000
TV-anlegg/bredbånd		-324 920	-309 009	-315 000
Andre driftskostnader	9	-617 336	-1 018 503	-537 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 875 062**	**-3 176 594**	**-2 140 750**
DRIFTSRESULTAT		**139 254**	**-335 388**	**861 250**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	30 263	25 483	0
Finanskostnader	11	-170 249	-160 965	-160 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-139 986**	**-135 482**	**-160 000**
ÅRSRESULTAT		**-733**	**-470 870**	**701 250**
Overføringer:				
Udekket tap		-733	-470 870	

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Rehabilitering	12	1 198 027	1 442 887
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 198 027**	**1 442 887**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		41 079	3 972
Forskuddsbetalte kostnader		275 725	137 439
Driftskonto OBOS-banken		298 988	263 482
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 974
Sparekonto OBOS-banken		62 776	38 351
SUM OMLØPSMIDLER		**678 568**	**446 217**
SUM EIENDELER		**1 876 595**	**1 889 104**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-569 787	-569 055
SUM EGENKAPITAL		**-569 787**	**-569 055**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 208 518	2 453 378
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 208 518**	**2 453 378**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 463	22 225
Leverandørgjeld		200 525	-24 163
Skyldige offentlige avgifter		0	5 307
Påløpte renter		876	1 412
SUM KORTSIKTIG GJELD		**237 864**	**4 781**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 876 595**	**1 889 104**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2025
Styret i Sameiet Akersbakken 39

Mette Skaarud Berntzen /s/ Frank Nodland /s/ Eystein Slettebø /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	2 848 235
Garasje	159 686
Akonto lading	6 395
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 014 316**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 236
SUM PERSONALKOSTNADER	**-13 236**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 93 867.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 8 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 500.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 215
Formidling av styreleder, Pål Fredrik Bugge	-23 625
Befaring, Certus Takst AS	-15 634
SUM KONSULENTHONORAR	**-46 474**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Renovering leilighet, Sofienberg Bygg AS	-86 063
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-86 063**
Drift/vedlikehold bygninger	-113 913
Drift/vedlikehold elektro	-42 932
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 716
Drift/vedlikehold heisanlegg	-67 556
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 425
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 809
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-48 551
Kostnader dugnader	-3 370
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-439 334**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-274 357
Feieavgift	-7 616
Renovasjonsavgift	-135 761
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-417 734**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 500
Annet driftsmateriale	-1 235
Lyspærer og sikringer	-2 675
Vaktmestertjenester	-179 256
Vakthold	-278 565
Renhold ved firmaer	-131 885
Andre fremmede tjenester	-2 423
Trykksaker	-92
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 300
Porto	-150
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 155
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-617 336**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 912
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 826
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 926
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 599
SUM FINANSINNTEKTER	**30 263**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-170 214
Renter på leverandørgjeld	-35
SUM FINANSKOSTNADER	**-170 249**

NOTE: 12
REHABILITERING

Opprinnelig 2016	2 400 017	
Tidligere avskrivninger	-957 130	
Avskrevet i år	-244 860	
		1 198 027
SUM REHABILITERING		**1 198 027**

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.

NOTE: 13
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: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-3 036 000	
Nedbetalt tidligere	582 622	
Nedbetalt i år	244 860	
		-2 208 518
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 208 518**

SAMEIET AKERSBAKKEN 39	Budsjett 2024	Regnskap 2024 faktisk	Budsjett 2025	Tekst
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 002 000	2 998 884	3 199 680	Av dette er det inntekter fra garasjelaget på ca. 150 000 (garasjeleie 438,- pr mnd pr. garasje)
3600 Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgifts	3 002 000	2 995 506	3 199 680	
ANDRE INNTEKTER	0	0	0	
3900 Annen driftsrelatert inntekt	0	0	0	
INNTEKTER	**3 002 000**	**2 998 884**	**3 199 680**	
PERSONALKOSTNADER	-22 500	-13 236	**-22 500**	Arbeidsgiver avgift
5400 Arbeidsgiveravgift	22 500	13 236	22 500	
STYREHONORAR	-160 000	-93 867	**-160 000**	
5330 Godtgjørelse til styremedlemmer	160 000	93 867	160 000	
REVISJONSHONORAR	-10 000	-16 500	**-17 000**	
6700 Revisjonshonorar	10 000	16 500	17 000	
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-108 000	-110 127	**-113 400**	
6710 Forretningsførerhonorar	108 000	110 128	113 400	
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	0	-46 474	0	
6720 Honorar Konsulent/rådgivning	0	46 474	0	
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberetti	0	0	25 000	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-115 000	-388 912	**-832 000**	
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	86 063	200 000	Prosjekt vedlikehold buede vinduer
6601 Drift/vedl.hold bygninger	50 000	78 491	215 000	165.000 er rest utestående oppgraderinger oppganger 2023 (Viking entreprenør)
6602 Drift/vedl.hold VVS	0	0	40 000	VVB har ikke montert stoppekran etter hovedinntaket. Krav fra kommunen. Det bør også monteres ekspansjonskar for å hindre lekkasjer.
6603 Drift/vedl.hold elektro	0	42 932	14 000	Årskontroll
6604 Drift/vedl.hold utvendig anlegg	0	14 716	18 000	Uteområdet
6606 Drift/vedl.hold heiser	30 000	67 556	175 000	Ny styringsenhet (144.600) + årlig sjekk 2025
6609 Drift/vedl.hold brannsikring	15 000	28 425	90 000	Oppgradering etter årskontroll 2024 samt etabl. oppkobling mot Securitas. Nye sirener ved vindeltrapp.
6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	10 000	33 809	50 000	Årlig kontroll + div post (en ny vifte)
6614 Drift/vedl.hold garasjeanlegg	10 000	33 551	30 000	Årlig service av porten, vask av garasjegulv
6640 Kostnader dugnader	0	3 370	0	
FORSIKRINGER	-230 000	-263 082	**-230 000**	Lavere kostnad da sameiet har byttet selskap
7500 Forsikringspremie	230 000	263 082	230 000	
KOMMUNALE AVGIFTER	-417 750	-417 734	**-474 000**	
6325 Renovasjonsgebyr	135 000	135 761	140 000	
6326 Vann- og avløpsgebyr	274 000	274 357	324 000	
6327 Feie- tilsynsgebyr	8 750	7 616	10 000	
ENERGI / FYRING	-225 000	-287 592	**-250 000**	
6200 Energi	225 000	287 592	250 000	
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-315 000	-324 920	**-327 600**	
6670 TV-anlegg/bredbånd	315 000	324 920	327 600	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-537 500	-655 867	**-485 800**	
6300 Leie lokale	2 500	6 500	6 500	
6340 Lys	0	2 675	10 000	
6360 Renhold	130 000	131 885	135 000	
6590 Annet driftsmateriale	5 000	1 235	5 000	
6740 Vaktmestertjenester	145 000	217 787	200 000	
6741 Vakthold	235 000	278 565	50 600	Ny avt 1. febr. 2025
6780 Snørydding	10 000	0	10 000	
6790 Annen driftskostnader	10 000	2 423	62 000	Inkl. engangsinvestering HMS rapporteringsapp (14.'), årlig lisens (5'). Samt reparasjon av varmekabler taknedløp
6820 Trykksak	0	92	0	
6870 Andre kostnader tillitsvalgte	0	8 300	0	
6890 Annen kontorkostnad	0	0	0	
6940 Porto	0	150	200	
7020 Vedlikehold transportmiddel 1	0	0	0	
7400 Kontingent, fradragsberettiget	0	3 100	3 000	
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	0	0	0	
7740 Øreavrunding	0	0	0	
7770 Bank- og kortgebyr	0	3 155	3 500	
DRIFTSKOSTNADER	**-2 140 750**	**-2 618 311**	**-2 912 300**	
DRIFTSRESULTAT	**861 250**	**377 195**	**287 380**	
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	0	30 263	0	
8041 Annen renteinntekt	0	26 525	0	
8050 Renteinntekt bankinnskudd	0	3 738	0	
FINANSKOSTNADER	-160 000	-170 249	-160 000	
8150 Rentekostnad banklån	160 000	170 214	160 000	
8171 Rentekostnad leverandørgjeld	0	35	0	
FINANSPOSTER	**-160 000**	**-139 986**	**-160 000**	
RESULTAT	**701 250**	**237 208**	**127 380**	
LÅNEOPPTAK	0	0	0	
AVDRAG PÅ LÅN	103 000	244 860	270 000	
ENDRING LIKVIDITET	**598 250**	**-7 652**	**-142 620**	

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET
SAMEIET AKERSBAKKEN 39

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte dato i samsvar med eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 5. mai 2004.

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet 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 seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med gnr. 218 og bnr. 18 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier 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 seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, loven, gjeldende vedtekter for sameiet samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Vesentlige brudd på disse anses som mislighold, jf. § 18 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. Årsmøtet treffer beslutninger om hvorledes fellesareal/fellesrom skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at fellesareal/fellesrom blir holdt i orden.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av seksjon 1 (garasjeanlegget) som betaler 2 % av sameiets samlede utgifter. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Styret fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett et akontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned/kvartal av den enkelte seksjonseier. 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 seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 4

SEKSJONSEIERS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE BRUKSENHETEN

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) det påhviler eiere med buede vinduer utvidet vedlikeholds plikt

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) 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.

§ 5

SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER M.M.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer/fellesrom, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. § 4. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for

den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Det er ikke tillatt å tilkoble ventilator med motor til sameiets felles avtrekksanlegg.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 6

FORSIKRING

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.

Dersom sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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 § 31 anvendes.

§ 7

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet 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.

§ 8

GODKJENNING AV SEKSJONSEIERE OG LEIETAKERE

Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn

§ 9

STYRET

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

§ 10

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 årsmøtet. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

§ 11

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 til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12

OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når

minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I årsmøtet har hver seksjon én stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, 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 til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

§ 13

INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, likevel aldri kortere enn 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 14

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, 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.

§ 15

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

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 årsmøtet 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, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene
- endring av vedtektene

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 seksjonseiere.

§16

REVISJON OG REGNSKAP

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

§ 17

FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet 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 årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 18

MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

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.

§ 19

FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 20

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 og 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 seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Utvendige tilbygg eller inngrep i fasadene kan ikke

foretas med mindre styret og årsmøtet har vedtatt det, samt godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

§ 21

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ingen seksjonseier kan delta i en avstemning i årsmøtet om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 22

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 eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65.

* * *

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

Vedtekter for garasjelaget i Sameiet Akersbakken 39

§1 – Gjenstand for sameiet
Seksjon 1 i Sameiet Akersbakken 39 med gnr. 218 og bnr. 18 i Oslo, er et tingsrettslig sameie som består av et garasjeanlegg med totalt 30 parkeringsplasser/andeler. Til hver andel hører eksklusiv disposisjonsrett, og én stemme i sameiet («**Garasjelaget**»).

Endring av denne bestemmelse kan kun skje ved enstemmighet blant alle andelseierne («**sameierne**»).

§2 – Formål
Garasjelagets oppgave er å forestå driften av garasjeanlegget i overenstemmelse med gjeldende lov, vedtekter og vedtak fattet av sameierne. Driften skal skje slik at sameiernes interesser blir ivaretatt gjennom forsvarlig vedlikehold og drift.

§3 – Fysisk bruk av sameiets eiendom
Garasjeanlegget kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 2 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i garasjeanlegget og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

§4 – Årsmøtet
Garasjelagets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

Årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Årsmøtet skal minimum behandle:
a) valg av sameiere til å undertegne protokollen med møteleder
b) styrets årsberetning
c) budsjett
d) valg iht. § 6
e) andre saker i innkallingen

Ordinært årsmøte avholdes etter at Sameiet Akersbakken 39 har avholdt sitt årsmøte, men senest innen utgangen av juni hvert år. Saker som ønskes behandlet på ordinært årsmøtet må meldes skriftlig til styret innen 1. mars.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet.
Årsberetning skal følge med innkallingen. Dersom et forslag som etter loven eller

Vedlegg 5 Jurist OBOS, 21.04.2025 - 2025-04-56 Oppdaterte vedtekter for Garasjelaget i Akersbakken 39 (4) (3).pdf

vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet.

§5 – Årsmøtets vedtak
Ved avstemninger regnes flertallet etter stemmerett iht. § 1.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet, skal spørsmålet avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøtet for vedtak om blant annet:
a) endring av vedtektene, med unntak av § 1,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på bekostning av resterende sameiere.

Møteleder tar ansvar for at det føres protokoll over sakene som behandles og de vedtak som treffes på møtet. Protokollen leses opp før møtet avsluttes og undertegnes av møteleder og den/de som er valgt av møtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne og referat fra møtet skal sendes til alle sameierne.

§6 – Styret
Sameiet skal ha et styre, som skal bestå av 4 medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene velges for 2 år av gangen. Det kan velges varamedlemmer.

Styret forestår den daglige forvaltningen i overenstemmelse med lov, sameieavtale og vedtak i årsmøtet, herunder ansettelse av eventuell forretningsfører.

Styremøter holdes etter styrets skjønn. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Det skal føres protokoll over styrets møter. Protokollen underskrives av møtende styremedlemmer. Sameierne holdes orientert om styrets vedtak.

Vedlegg 5 Jurist OBOS, 21.04.2025 - Oppdaterte vedtekter for Garasjelaget i Akersbakken 39 (4) (3).pdf 425056

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§7 – Driftsutgifter
Styret fremlegger budsjett omfattende andel fellesutgifter til Sameiet Akersbakken 39. Det omfatter utgifter til belysning, oppvarming av garasjen, vedlikehold, rengjøring, honorarer, samt andre utgifter som måtte påløpe for garasjeseksjonen, herunder mulige investeringer.

Til dekning av løpende utgifter og investeringer fastsetter årsmøtet etter forslag fra styret et periodisk á-konto-beløp som løpende innbetales for hver sameieandel.

Det bestemt at Garasjelaget skal betale 2 % av Sameiet Akersbakken 39 sine samlede utgifter.

§8 – Overdragelse/utleie
Parkeringsplassene kan fritt overdras og leies ut. Eiere av seksjoner i Sameiet Akersbakken 39 har likevel forkjøpsrett og førsterett til å kjøpe og leie parkeringsplasser foran andre utenfor sameiet.

Overdragelse og utleie av parkeringsplasser i garasjeanlegget krever godkjennelse av styret og skal meldes skriftlig til styret i forkant.

§9 – Ordensregler
Garasjelagets styre kan fastsette ordensregler for bruken av garasjeanlegget innenfor rammen av sameiets formål, og av hensyn til brann- og sikkerhetstiltak.

§10 – Vedlikehold
Garasjeanlegget skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter som gjelder garasjeanlegget.

§11 – Brannvern- og sikkerhetstiltak

a) **Parkering og lagring:** Kun biler, kjøretøy og tilbehør til bil kan parkeres eller lagres i garasjeanlegget. Tilbehør til bil inkluderer takstativ, skistativ, skiboks, ikke-brannfarlig rekvisita, verktøy og dekk/hjul.
b) **Forbud mot brannfarlige materialer:** Det er strengt forbudt å oppbevare brennbart materiale, brannfarlige væsker og gass i garasjeanlegget, inkludert underjordiske garasjer og kjellere. Bilreparasjoner og brannfarlige arbeider av enhver art er heller ikke tillatt.
c) **Parkeringsplass:** Biler, kjøretøy og tilbehør skal stå innenfor merket parkeringsplass, som skal holdes ryddig for å sikre god fremkommelighet for brannmannskaper ved eventuell slokkeinnsats. Biler må parkere slik at det er minimum 50 cm mellom biler. Biler kan ha en høyde på inntil 195 cm og en bredde

Vedlegg 5 Jurist OBOS, 21.04.2025 - 0056 - Oppdaterte vedtekter for Garasjelaget i Akersbakken 39 (4) (3).pdf

på inntil 186 cm, men kan unntaksvis være inntil 190 cm. Kravet til bilbredde har ikke tilbakevirkende kraft.

d) **Etablering av boder:** Ved etablering av boder skal det alltid verifiseres at det ikke bryter med eksisterende brannkonsept og tekniske installasjoner.
e) **Lading av el-biler:** El-biler skal kun lades på spesialtilrettelagte ladepunkter. Elsykler og el-sparkesykler med fastmonterte batterier skal ikke oppbevares i garasjeanlegget.
f) **Forsikring og EU-kontroll:** Alle motorkjøretøy i garasjeanlegget skal ha tilfredsstillende forsikring og godkjent EU-kontroll.
g) **Sykkelbod:** Sykkelboden kan nyttes til oppbevaring av sykler av alle seksjonseiere i Akersbakken 39.

§12 – Mislighold
Dersom eier med rett til parkeringsplass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (dvs. den ideelle andel i seksjon 1 med bruksrett til parkeringsplassen).

Beslutninger om mislighold fattes av styret. Beslutning om tvangssalg fattes av årsmøte.

§13 – Deklaratorisk rett
For øvrig gjelder sameieloven (lov av 18/6 1965 nr. 6), slik den til enhver tid lyder. Sameierne kan likevel ikke kreve sameiet oppløst.

§14 – Vedtakelse og endring
Nærværende sameieavtale (vedtekter) tiltredes etter vedtak i årsmøte 8. mai 2025.

Vedlegg 5 Jurist OBOS, 21.04.2025 - 0556 Endrede vedtekter for Garasjelaget i Akersbakken 39 (4) (3).pdf

Tegning fra opprinnelig prospekt, ca 4 m^2:



Ønsket utvidet ut til der hekken er plantet og rundt buet vindu til der hekken slutter, totalt med utvidelse ca. 13 m^2





Til styret i Akersbakken 39

Sak til årsmøtet 8/5 2025

Jeg søker om å anlegge platting utenfor min leilighet på bakkeplan. Med henvisning til de originale tegningene der det er tegnet inn en kvadratisk platting på ca. 4 kvm. Som er bortimot fire ganger mindre enn på andre siden av bygget, til tross for tilgang på store ubrukte utearealer.

I dag er det en ujevn mose/jord plen på utsiden hos meg. Som preges av mye vann og gjørme gjennom året pga. drenering og konstruksjon.



Jeg ønsker å anlegge platting tilsvarende den som er godkjent hos min nabo. Som er en mer estetisk finere løsning enn den som er hos meg, og mer brukervennlig. Se bilder nedenfor.





Ny platting blir ca. 13 kvm. Det er i dag beplantning utenfor området der plattingen vil anlegges, en oppfattet grense for uteareal med alene (eksklusiv) bruksrett tilhørende min leilighet.



<u>Oppbygning som følger:</u>
*Fjerne heller og eventuell matjord
*Legge fiberduk
*Isolere med 60mm XPS under fundamenter
*Bygge opp fundamenter av betongheller eller jordspyd
*legge ut grus/pukk som drenslag meg 8-16mm pukk mellom fundamenter
*Legge ut bjelkelag av 48*148 impregnert T24
*Legge platting av 28*120 impregnerte terrassebord

<u>Ifølge sameievedtektene §2 står det bl.a. skrevet:</u>
I tillegg til den leiligheten 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.

Da jeg søker om en utvidelse utover hva opprinnelig salgsprospekt viser har jeg fått forståelsen av at dette må godkjennes av årsmøtet.



Jeg ber derfor om at søknaden legges frem for årsmøtet 2025.

Med vennlig hilsen
Vegard Øverås

05.04.2025

Søknad om bygging av terrasseplatting på egen terrasse

Vi søker om tillatelse til å bygge en terrasseplatting utenfor vår leilighet.
Terrassen vil bli plassert på eksisterende steinheller uten behov for inngrep i eksisterende bygningsstruktur eller infrastruktur. Terrassen vil ha et flytende gulvkonsept, hvor det skal opprettes et rammeverk i egnet materiale med justerbare terrasseføtter. Arbeidet vil utføres av kvalifiserte tømrere og dokumentert forskriftsmessig utført. Drenering og lufting under terrassen vil bli ivaretatt.

Prosjektdetaljer:

- Terrassen vil ha samme størrelse som den eksisterende steinhelleplattingen, med mål på ca. 3,3 meter x 5,3 meter = 17,5 m2.
- Terrassen vil bli bygget slik at høyden matcher innvendig gulv, og vil avsluttes mot gressområdet med et trinn.

Materialvalg:

- Vi planlegger å bruke brun riflete terrassebord av typen MØRE ROYAL 28X120 TERRASSE DUO BRUN RILLET, eller tilsvarende. Dette materialet harmonerer estetisk med øvrig beslag på bygningen.

Fremtidig drift og vedlikehold:

- Vi bekrefter at vi som eiere av leiligheten vil stå for all fremtidig drift og vedlikehold av terrassen.

Tidsplan:

- Planlagt utførelse av prosjektet er i løpet av uke 15.

Vedlagt skisse av ny terrasse og dagens område:



Navn leilighetseier og søker: Mikkel Narmo, Sivilingeniør Bygg og Miljøteknikk.

5. april 2025

Innkalling for Garasjelagetes årsmøte 8. mai 2025

Innledning til årsmøte for garasjelaget

Garasjelaget er et uavhengig sameie internt i seksjon 1 (30 andeler) av totalt 64 seksjoner i Sameiet Akersbakken 39. Garasjelaget er tingsrettlig etablert sameie med sameieavtale av 23. april 1990, i tråd med Sameieloven av 1965.

Etter skifte av forretningsfører fra SK Eiendom til OBOS i 2021 har det ikke vært gjennomført årsmøte for Garasjelaget. Grunnen for at Garasjelaget har behov for innkalling til årsmøte er godkjenning av årsberetning (2021, 2022, 2023 og 2024), budsjett for 2025, sum for månedlig innbetaling, valg av styre, godkjenning av oppdaterte vedtekter, og behandling av sak om hvor brede biler kan bli i trange parkeringsplasser.

Forslag til selve årsmøtet

I tråd med vedtekter kalles det inn til et årsmøte for Garasjelaget som gjennomføres i etterkant av årsmøtet for Sameie Akersbakken 39.

1. **Konstituering**

- Valg av møteleder
- Opptak av navnefortegnelse
- Valg av sekretær og minst 1 medeier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. **Årsoppgjør 2024 - Årsrapport**

Garasjelaget hadde sitt forrige årsmøte 31. mai 2021, på Microsoft Teams, på grunn av Covid. Det ble da valgt følgende styre:

- Frank Nodland - styreleder for 1 år
- Vidar Isaksen - styremedlem for 2 år
- Cathrine Kolstad - styremedlem for 2 år
- Anders Øverås – styremedlem for 1 år
- Johanna K. Nilsson - varamedlem for 1 år

Styremedlemmene i Garasjelaget var valgt som de samme i styre i Sameiet Akersbakken 39.

Det ble gjennomført ti styremøter i perioden 2021-22. Det ble tidlig besluttet å skifte forretningsfører fra SK Eiendom til OBOS. Det gav muligheter for å nytte data og fagtjenester som SK Eiendom ikke hadde. En konsekvens var avvikling av SK Eiendom to driftskontoer for Garasjelaget og Sameiet Akersbakken 39.

Styret vedtok etablering av felles konto og regnskapssystem i OBOS, og pengene fra de to SK Eiendom kontoene ble overført dit. OBOS overtok innbetalinger fra de 30 andelseierne i Garasjelaget (kr 438,-) og disse ble knyttet til seksjonseiernes månedlige innbetaling.

Av de innbetalte andelseierne dekket det Garasjelagets 2% av samlede utgifter i budsjettet til Sameiet Akersbakken 39, i tråd med vedtekter. Resterende andel innbetaling dekket Garasjelagets bidrag til deldrift av OBOS, Securitas, vaktmester, strøm, vedlikehold,

rengjøring og reparasjoner/service, tilsvarende det SK Eiendom tidligere hadde ivaretatt, gjennom egen driftskonto.

Det har vært styret i Sameiet Akersbakken 39 som i perioden 2022-2025 har fulgt opp behovet for tiltak knyttet til renhold, vedlikehold og service/reparasjoner i garasjeanlegget. Det har i hovedsak dreid seg om årlige kontroller og oppfølginger. Samtidig har det vært behov for gjennomføring av brannverntiltak, tilsvarende som for resten av Akersbakken 39.

Under Sameiet Akersbakken 39 årsmøte 30. mai 2024 ble sak 7; Revisjon av garasjevedtektene ble behandlet og vedtatt: «*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*.» Et hovedproblem var at nye biler blir stadig bredere, mens parkeringsplassene forblir uendret, og dermed stadig trangere å forsvarlig parkere i.

Tilsvarende sak 9; Forbud mot unødvendig lagring av gods i parkeringskjeller ble behandlet og vedtatt: «*Av brann- og eksplosjonsforebyggende årsaker forbys, lagring av annet enn ett sett dekk, samt mindre og ikke brannfarlig bilrelevant utstyr.»* Styret mener det er naturlig at arbeidsgruppen som reviderer garasjevedtektene også ser på det punktet.

Som leder leverte Lasse Nord arbeidsgruppens utredning og anbefaling til styret på styremøte 21. januar 2025. Det omfattet forslag til oppdaterte vedtekter, ordensregler og enkeltsaker som bør behandles og vedtas på årsmøte. Styre utarbeidet konkrete saker til innkalling på Garasjelagets årsmøte.

Årsmøte anbefales å godkjenne årsrapporten.

3. **Budsjett 2025**

Vedlikeholdsplikt og ansvarsdeling. Eierseksjonsloven §32 beskriver seksjonseierens (Garasjelagets) plikt til å vedlikeholde bruksenheten (garasjeanlegget), mens §33 beskriver sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer. Bærende konstruksjoner og kritisk infrastruktur som elektriske kabler, fiber, avløpsrør, vannrør, ventilasjon, belysning, brannvernutrustning, ladepunkt og utskifting av garasjeport er sameiets ansvar. Samtidig er seksjonseier/Garasjelaget ansvarlig for å vedlikeholde/reparere forhold som skal forebygge skader på konstruksjon og kritisk infrastruktur.

I garasjeanlegget strekker kritisk infrastruktur seg langs taket og avløpsrør kommer gjennom et antall parkeringsplasser. For å best ivareta vedlikehold og reparasjoner har Garasjelaget kjøpt felles tjenester fra Sameiet Akersbakken 39 frem til 2021 med SK Eiendom som forretningsfører med egen driftskonto. Fra 2021 har det blitt ivaretatt ved direkte innbetalt del fra 30 andelseiere til OBOS konto. Dette har fungert godt.

Budsjettering. De siste årene har det vært utarbeidet et samlet budsjett for hele Akersbakken 39, som også har dekket utgifter i garasjeanlegget. Budsjettet for 2025 er beregnet å bli samlede utgifter på 3,33 millioner kroner, der Garasjelaget skal dekke 2% på kr 67 000,-.

Ut over felleskostnader på 2% må Garasjelaget dekke egen intern drift, vedlikehold, mindre reparasjoner og eventuelle interne utbedringer. Det har blitt betalt ved kjøp av de samme tjenestene som Sameiet Akersbakken 39 har nyttet. Tidligere har forretningsfører SK Eiendom lagt til grunn 20% andel for dekking av kostnader til forretningsfører, vaktmester, revisor og bankomkostninger, og strøm på 10%. En slik videreføring for dekking av andel vil tilsi ca kr

92 000,- for budsjett i 2025. Innbetaling av 2% felleskostnad (67 000,-) og til intern drift (92 000,-) vil gi samlet kostnad for Garasjelaget på kr 159 000,-. En videreføring av månedlig innbetaling pr andelseierne på kr 438,- vil bli kr 157 680,- i 2025.

Ny gjennomgang av kostnader. Det er sett på justering av tidligere kostnader og budsjettering for Garasjelaget. Overgangen til OBOS er den største endringen, men også andre nye lovpålagte krav tilsier justeringer i budsjettering.

OBOS får innbetaling fra 30 andelseiere og oppdaterer en liste over disse. Det utgjør en del arbeid, men vesentlig mindre enn tidligere med egen konto og regnskap. Overgang til OBOS oppfattes å utgjøre 10% av samlet arbeid, mot tidligere 20%. Tentativt kr 11 500,-.

Det har vært skiftet vaktmestertjenester med kontraktsinngåelse i 2009 og 2019. Vaktmester skal i kontrakt gjennomføre rutinemessig inspeksjon av garasjeport, skifte av lysrør, to ganger rengjøring av sluk ved garasjeinngang og manuell kosting av garasje. Det er beregnet til 5% av kontrakt, tentativt kr 10 000,-.

Andre tjenester må budsjetteres separat, som:

- Ladepunkt skal inspiseres ukentlig for å avdekke skader på utstyret eller driftsfeil. Tentativt kr 8 000,-.
- Årlig vask av garasjeanlegg. Tentativt kr 15 000,-.
- Årlig rydding og rengjøring av sykkelbod. Tentativt kr 10 000,-.
- Årlig service og oppgradering/reparasjon av garasjeport tentativ kr 5 000,-.
- Ladepunkt skal verifiseres av en el virksomhet etter metodene angitt i NEK 400 del 6.1 minst en gang i året. Hvert tredje år skal det gjennomføres en kontroll av ladepunkt. Tentativt kr 5 000,- pr år.
- Strømforbruk for belysning i garasjeanlegget tilsier et forbruk på ca 7 200 kilowatt timer i året. Ny beregning tilsier 3% kostnad med tentativt kr 8 000,-.
- Garasjelaget ha et styre, og det bør kunne dekke en andel av styrehonorar, tentativt 10% av samlede kostnader på kr 16 000,-.

Garasjelagets planlagte oppdaterte kostnader for tjenester for drift, vedlikehold, honorar og reparasjoner internt i garasjeanlegget i 2025 er beregnet til kr kr 88 000,-.

Vedlikehold og utbedrings plan. Ved arbeidsgruppens gjennomgang av garasjeanlegget er det registret flere forhold som tilsier behov for utbedringer i en vedlikeholdsplan og kommende budsjett. Dette er:

- Behov for å kunne montere fysisk beskyttelse mot kollisjon av avløpsrør og kritiske elektriske skap bak parkeringsplass 1.
- Utskiftning av eldre lysrør og armaturer, til LED.
- Det bør utplasseres brannslokningsapparat i effektivitetsklasse III ved ladepunkt, iht forsikringsselskap.
- Det skal etableres kroker/kurver for kabler ved ladepunkt, slik at de ikke ligger på gulvet, i henhold til pålegg fra brannvesen og forsikringsselskap.
- Ta ut gamle ladepunkt og sikre kontakter.
- Brannvern krav trenger bedre merking for røykventilasjon, angrepsveier, orienteringsplan og oversikt over eventuelle objekter og innsatstegninger, i dialog med brannvesen.
- Oppdatere merking på kritisk infrastruktur, som vannrør, avløp, strøm, nye fiberkabler, vann/gassrør og ventilasjonssystem, i dialog med brannvesen.

Dette er alle forhold som nytt styre bør kostnadsberegne for kommende års vedlikeholdsplan og budsjettering fra 2026.

Over noe tid vil det være behov for å:

- Utrede mulig bedre drenering av vann i garasjeanlegget.
- Vurdere behov for oppgradering av ventilasjonssystem.
- Forebygge salt og vanninntrengning i vegger og gulv.

Anbefaling. Det foreslås at årsmøte godkjenner status for budsjett og videreføring av månedlig innbetaling (438,-), samt at nytt styre arbeider for å få innarbeidet vedlikeholds- og utbedringstiltak i kommende vedlikeholdsplan og budsjett.

4. **Valg**

a) Styreleder for 1 år

Styrets innstilling:

b) Styremedlemmer for 2 år

Styrets innstilling:

c) Varamedlem for 1 år

Styrets innstilling:

Hver andelseier har en stemme. De som er forhindret fra å delta kan gi fullmakt til en stedfortreder. Fullmaktsskjema vedlagt.

Andre saker

Følgende saker inngår i innkallingen for årsmøte/generalforsamling:

Sak 5: Garasjelaget har hatt årsmøter siden 1990-tallet. Referat og vedtekter frem til 2002 har gått tapt. Vedtekter for Garasjelaget fra 2006, med forslag til justeringer i §6 som ikke ble vedtatt, ligger på Vippo. Disse vedtektene har vært brukt for arbeidsgruppens oppdatering.

Forrige årsmøtes vedtak i sak 7 i gjennomgang av vedtekter, og sak 9 om forbud mot oppbevaring av brannfarlig materiale i garasjeanlegget for innarbeiding i vedtekter. Tilsvarende er pålegg fra brannvesen, forsikringsselskap, SINTEFs *Utforming og dimensjonering av parkeringsanlegg* og rettsbeslutninger. Det er videre stilt krav til sikkerhet ved lading, parkering av kjøretøy og minimum avstand (50cm) mellom biler.

En øvre høyde på 195 cm for biler for å unngå skade på kritisk infrastruktur (200cm) som henger fra taket er innarbeidet. Nye reglene i Bilansvarsloven av 1. januar 2021 stiller krav til forsikringer på alle motorkjøretøy, uavhengig av registering, og ikke-motorkjøretøy som tilhengere mm. Kjøretøy som skal kunne brukes, eller flyttes på ved evakuering mm, skal EU-godkjennes.

Sykkelboden er en del av garasjeanlegget. Alle leilighetseiere har nøkkelkort og tilgang til sykkelboden. Det er nå innarbeidet i vedtektene.

Det nyttes litium-ion batterier på elsykler, el-sparkesykler, hover board, verktøy osv som inneholder en organisk løsningsvæske som er svært brennbar. Når batteriet tar fyr er det som

oftest på grunn av ytre skader, feil ved lading eller overoppvarming. Brannvesen vurderer slike ladbare batteri som mulige brannbomber. Slike branner er vanskelige å slukke og de avgir svært farlige gasser som kan gi alvorlige etseskader når de pustes inn.

Brannfaglig Fellesorganisasjon har utgitt veiledninger for oppbevaring og lading av elsykler og el-sparkesykler. Hovedregelen er så langt det er mulig at elsykler, el-sparkesykler og slike fremkomstmidler skal oppbevares og lades utendørs. Det anbefales at elsykler og el-sparkesykler med fastmonterte batteri ikke skal oppbevares i garasjeanlegget.

Norsk Elektroteknisk Komite (NEK) har oppdatert NEK 400 gjeldende fra 1. juli 2022. Det stiller nye krav til ladepunkt for lading av motorkjøretøy i garasjeanlegg. Lading med overføring av mye strøm til batteri gir varme og et elektromagnetisk felt. Det gir forbud mot brennbart materiale og væske, samt for eksempel andre batteri som kan forårsake brann eller brannspredning.

De oppdaterte vedtektene for Garasjelaget har vært forelagt OBOS jurist. Juristen har støttet forslaget til innarbeidede forhold. Juristen har videre endret noe på ordbruk og struktur på vedtektene, i tråd med tilsvarende oppdateringer som er gjort i Sameieloven av 1965, der siste lovendring er gjort i 2015, og siste redigering av loven er gjort i 2021.

Disse forholdene er innarbeidet i §7. Se vedlegg.

Årsmøte anbefales å vedta de oppdaterte vedtektene.

Sak 6: Forrige årsmøte vedtok at en arbeidsgruppe skulle se på behov for oppdatering av vedtekter for garasjelaget, spesielt knyttet til behov for regulering av bredde på biler. Ved bygging av Akersbakken 39 i 1990 hadde bilparken en bredde på 1,6-1,75 meter, og de oppmerkede parkeringsplassene mellom betong-/brannmurer hadde en 233 cm bredde. I ettertid har biler blitt bredere, og det har blitt tilsvarende trangere å kunne parkere forsvarlig. Det er et krav at det skal være minimum 50 cm mellom biler. Det begrenser hvor bred fremtidige biler kan bli.

Tre biler kan stå på oppmerket parkeringsplasser (233 cm) mellom to betong-/brannmurer (7 meter). Ved å vekselvis rygge inn i parkeringsplasser kan sjåfør komme ut (minimum 50 cm) mot midterste bil. For at bredere biler skal kunne parkere forsvarlig må de ytre bilene parkere nært brannmurene.

Ved å beskrive tre alternative minimumsavstander for hvordan ytterbiler kan parkere inntil to brannmurer vil det angi hvor brede biler maksimalt kan bli. Med mindre avstand enn 7, 15 og 20 cm til brannmurene vil biler kunne ha en maksimal bredde på inntil 195, 190, 186 cm.

Ingen tre biler vil parkere parallelt perfekt mellom to brannmurer. Videre må det tas hensyn til avløpsrør, betongsøyler, ventilasjonssystem og skrå vegger i mange parkeringsplasser, og at speil stikker ut. Å parkere nærmere enn 7 cm for 20 biler opp mot brannmurer oppfattes ikke som realistisk, og dermed ikke mulig å ha biler bredere enn 190 cm (inntil 195 cm). Tilsvarende vil det bli krevende for biler med inntil 190 cm bredde. Å ha fremtidige biler med mindre enn maksimal bredde på 186 cm oppfattes som praktisk mulig og dermed akseptabelt.

Det anbefales at fremtidige biler bør ha mindre bredde enn 186 cm, men at det unntaksvis kan parkeres biler med inntil 190 cm bredde (iht beskrivelse i vognkortet). Eiere av biler med mer enn 186 cm bredde (og maksimalt 190 cm) må koordinere parkering med sjåfør for nabobil for best mulig fungerende parkering.

Årsmøte anbefales å vedta at fremtidige biler for parkering i garasjeanlegget bør hva maksimal bredde på inntil 186 cm, men unntaksvis kan bli inntil 190 cm. Kravet til bilbredde

har ikke tilbakevirkende kraft, og vedtaket innarbeides i vedtektene §7.

Det settes opp et godt synbart skilt på utsiden av garasjen som varsler om maksimal høyde og bredde på biler.

Sak 7: Det finnes flere kontakter og eldre ladepunkt i garasjeanlegget som kan anvendes til lading av biler, el-sparkesykler, elsykler og annet materiell i garasjeanlegget. Dette er kontakter og ladepunkt som ikke lenger tilfredsstiller nye krav (NEK 400 gjeldende fra 1. juli 2022), og de bør derfor fjernes eller sikres slik at det ikke vil være mulig å misbruke dem til lading. Samtidig må det være mulig å ta ut strøm for å kunne gjennomføre nødvendige reparasjoner på kritisk infrastruktur og rengjøring av garasjeanlegget.

Årsmøtet anbefales å godkjenne fjerning av ikke-godkjente ladepunkt og sikre kontakter mot misbruk for ikke-godkjent lading.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25
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.

PROTOKOLL
ÅRSMØTE

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET AKERSBAKKEN 39

Organisasjonsnummer: 975361187
Møtet ble avholdt 8. mai kl. 18:00, Markus Menighetshus, Scwhensens gate 15.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 11

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Mette S. Berntzen velges
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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:**
> Thomas Wiik, OBOS, forretningsforvalter velges til protokollfører. Lasse Nord og Torkel Mellin-Olsen velges som protokollvitner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Møteinnkallingen godkjennes, men sak 11 og 18 behandles under ett.

✗ Ikke vedtatt.

5. Styrets årsberetning i perioden 2024-2025

Styrets innstilling
Årsberetningen tas til orientering.

Forslag til vedtak:
Årsberetningen tas til orientering.

✓ Vedtatt.

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekket mot egenkapital

Styrets innstilling
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentar til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024. Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var nok 440.704,-.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes mot egenkapital.

✓ Vedtatt.

7. Budsjett 2025

Som budsjettet viser har sameiet en negativ likviditet i 2025 som spiser av den arbeidende kapitalen på ca. 440.000,-. Dette skyldes økte kostnader, behov for mer generelt vedlikehold og planlagt vedlikehold av de buede vinduene. For å styrke sameiets økonomi og sikre at sameiet er forberedt på eventuelle uforutsette utgifter til vedlikehold, som vi vet kommer, bør sameiet styrke sin likviditet.

Det kan gjøres på flere måter: sameiet kan søke om avdragsfrihet på gjeldende lån, øke felleskostnadene dramatisk, ta opp ytterligere lån med liten økning i felleskostnader eller be om direkte innskudd fra hver seksjonseier.

Styrets innstilling
Styret har vurdert de forskjellige alternativer og falt ned på et låneopptak på kr. 500.000,- over 6 år (sammenfaller med nedbetaling av eksisterende lån i 2031). Utgjør i gjennomsnitt kr. 91,- pr måned pr.

seksjonseier i økte felleskostnader fra og med 1. juli 2025. Da felleskostnadene deles etter en sameiebrøk har styret pr. nå ikke det eksakte månedlige beløp et låneopptak vil utgjøre pr. seksjon klart før til årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet tar ovennevnte til orientering.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Fastsettelse av honorarer

Styrets innstilling
Styret innstiller på et samlet honorar lik foreslått i budsjett for 2024: kr. 160.000,- til intern fordeling.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 160.000,- og fordeles internt
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Reviderte vedtekter for Sameiet Akersbakken 39. Saken presenteres av Bjørn Tore Solberg.

Sameie har vedtekter som henviser til Eierseksjonsloven av 1997, og vedtektene ble senest oppdatert på årsmøtet i 2016. Stortinget vedtok i 2017 ny Eierseksjonslov, gjeldene fra 1. januar 2018. Innholdet i ny Eierseksjonslov har få endringer som krever takstendringer i vedtektene. Konkret sier loven at årsmøte må gjennomføres innen utgangen av juni, og at pantekrav heves fra 1 G til 2 G. Dette er innarbeidet. Årsmøte i 2016 vedtok paragraf 2.1 *Lading av el biler i garasjeanlegget*. I ettertid har det blitt etablert 30 nye ladepunkt i garasjeanlegget, og det har kommet lovpålegg knyttet til lading. Paragrafen er derfor strøket.

Etter behandling i styremøte 25. februar 2025 har oppdaterte vedtekter vært forelagt OBOS jurist for gjennomgang og justeringer av tekst. Den nye Eierseksjonsloven er strukturert på en annen måte, og juristen har justert tekst i vedtektene for å tilpasse det. Det har videre vært innarbeidet mer tekst om vedlikeholdsplikt slik at den blir identisk med lovtekstens §32 og 33 på dette området.

Styrets innstilling
Oppdaterte vedtekter er nå blitt i tråd med ny Eierseksjonslov, noe som er nødvendig. Vedtektene er gjennomgått av jurist for å sikre at tekst er i tråd med gjeldende lov. Styre har innarbeidet tekst som henviser til vedlikeholdsplikt for retningslinjer for buede vindu, da dette er et spesielt forhold for Akersbakken 39. Styre anbefaler at vedtektene vedtas på årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Oppdaterte vedtekter vedtas.
>
> ✓ **Vedtatt. 32 stemmer for, 3 blanke. ingen mot.**

10. Reviderte vedtekter for garasjen. Saken presentere av Bjørn Tore Solberg.

På årsmøtet i 2024, sak 7 ble det vedtatt å opprette en arbeidsgruppe som gjennomfører en revisjon av garasje vedtektene. Gruppen ledes av Lasse Nord. Det ble i årsmøtet 2024 sak 9 vedtatt at arbeidsgruppen også skulle vurdere tiltak for oppdatering av vedtekter knyttet til brann forebygging.

Vedtektene for Garasjelaget er nærmere 20 år gammelt og trenger oppdatering, også knyttet til brann tiltak. En ny Eierseksjonslov krever en oppdatering av vedtektene for Sameiet Akersbakken 39. Mange nye pålagte brannvern tiltak omfatter ikke kun garasjeanlegg, men også fellesareal, kjeller og boder. Det har medført behov også for oppdaterte ordensregler for Garasjelaget og Sameiet Akersbakken 39. Ordensreglene vil styret revidere i neste periode og legge frem i respektive sameiets årsmøter i 2026.

Styrets innstilling
Vedlagt er forslag til nye garasje vedtekter. Årsmøte tar disse til orientering. Garasje sameiet har eget årsmøte etter ordinært årsmøte 8/5 '25. Endelige vedtatte garasjelag vedtekter sendes alle seksjonseiere med protokollen fra årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene tas til etterretning.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Vedlikehold av de buede vinduene. Saken presenteres av Eystein Slettebø.

På årsmøte i 2024 ble det i sak 11 gitt en orientert som status for pågående arbeid for buede vindu. I fremmet sak 12 ble det vedtatt å opprette en ekspertgruppe med kompetanse på inntil 4 personer med oppdrag å foreslå løsninger for utbedring av buede vinduer.

Styrets innstilling
Historien

Disse profilene er en gang levert av Heuck via Astrup til «Alu glass produksjon» i Norge. «Alu glass produksjon» er ikke lenger eksisterende, nedlagt i 2012. En av firmaene som har tatt over agenturet er Fas Tec AS. Disse har blitt kontaktet for å forespørre på både profiler og reservedeler. Fas Tec AS hevder at det per i dag ikke er noen som har lagerført denne «gamle» profilen fra Hueck. Systemet ble utfaset i 2005. Det er ikke mulig å skaffe noen originale reservedeler. Ingen har profilen på lager.

Vinduene er over 30 år gamle og flere vinduskomponenter har levd ut sin tid. Det er setningsskader i bygget som gjør at enkelte vinduer på bakkeplan ikke kan demonteres uten større inngrep. Setningsskadene har ført til at noen vinduer svært tunge å åpne/lukke. Det kan bli noen steder bli umulig å utføre vedlikehold på dreneringsrenne (sort plastskinne midt i aluminiums rammen). Noen skruer er rustet og løse. Drenshull ikke i funksjon. Utette fuger mot øst på flere av de 25 vinduene som gjør at det ved ekstremvær og slag-regn kan føre vann inn i deler av veggkonstruksjonen.

Gruppens arbeid, fremdrift, veien videre og forslag til løsninger, vil bli presentert i årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte godkjenner fremlagte forslag til prosessen og veien videre.
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt med overveldende flertall.**

12. Styret orienterer fra Telia til Tenor. Saken presenteres av Frank Nodland.

Flere styrer de senere årene har vurdert avtalen vi har hatt med tidligere GET, nå Telia for leveranse av TV og bredbånd. Dette pga. pris, ytelse og brukervennlighet. I tillegg til at behovet for raskere internett har endret seg de senere årene.

Flere aktører ble forespurt, men kun Telia og Telenor ble aktuelle for vårt bygg. Det er forhandlet i flere runder, senest i fjor høst. Fraværet av TV2 er kommet senere og har derfor ikke vært en del av vurderingen.

Oppgradert avtale til fibernett inne og ute utgjør omtrentlig samme mnd. kostnad pr. seksjon.

I årsmøte vil det orienteres ytterligere om avtalen og hva det innebærer for hver og en.

Styrets innstilling
Styrets orientering tas til følge.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet tar styrets innstilling og redegjørelsen til orientering.
>
> ✓ **Vedtatt.**

13. Søknad om å etablere treplatting fra Mikkel Narmo og Vegard Øverås

Saken gjelder søknader mottatt om å anlegge treplatting som alternativ til opprinnelig utforming med heller. I tillegg søker Vegard Øverås om en utvidelse av arealet som ansees for å være "areal boligseksjonseier alene har bruksrett til".

Styrets innstilling
Det etableres en arbeidsgruppe blant alle seksjonseiere med leiligheter på bakkeplan. Styret foreslår at Vegard Øverås og Mikkel Narmo leder gruppen da det er de som nå søker om endring. Deres søknader er vedlagt.

Med. ref. til vedtektene §2, avsnitt 2: hver boligseksjonseiere alene har bruksrett til et bestemt uteareal (1. etg.) og den balkong/terrasse som iht. opprinnelig salgsprospekt for Akersbakken 39 fulgte med hver leilighet.

Formålet er at gruppen tegner ut og målsetter det utearealet hver leilighet alene har bruksrett til og enes om en enhetlig løsning for platting. Forslag til løsning bes inkludere størrelse, utforming, materialvalg samt utførelse. Gruppen legger frem et utkast for styret i løpet av høsten. Ingen bygningsmessige endringer vil kunne godkjennes før styret har godkjent løsning presentert. Når godkjent vil styret utarbeide retningslinjer inkl. vedlikeholdsplikt som må følges av de seksjoner dette gjelder.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Årsmøte godkjenner lik styrets innstilling.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Arsmøte godkjenner iht. styrets innstilling, men skal ikke avgjøres av styret EL: må tilbake til årsmøtet.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

14. Kritikk av styrets håndtering av saker til årsmøte

Fremmet av: Helge Sund

Forslagsstillers begrunnelse: Eierseksjonsloven § 43 slår fast at saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen dersom styret har mottatt kravet innen fristen. Styret har imidlertid praktisert en ordning der de avviser saker basert på subjektive kriterier, noe som ikke har hjemmel i loven.

I fjor opplevde jeg at en sak jeg meldte inn til årsmøtet ikke ble inkludert i innkallingen, uten at jeg fikk beskjed eller mulighet til å avklare eventuelle uklarheter. Jeg ba styret om en begrunnelse, men fikk ingen tilfredsstillende forklaring.

I år har styret i sin innkalling til årsmøtet informert om at de kan avvise saker basert på følgende kriterier:

- *Saken er ikke en sak for årsmøtet, dvs. til allmenn interesse.*
- *Saken er ikke presentert med konkret forslag til vedtak.*

Disse kriteriene er ikke i samsvar med Eierseksjonsloven § 43, som ikke gir styret anledning til å avvise saker ut fra slike subjektive vurderinger. Styret har blitt gjort oppmerksom på feilen, både direkte og gjennom en sak lagt ut på Vibbo, men har likevel ikke sendt ut en korrigert innkalling.

Styrets innstilling
Styret sendte i desember ut informasjon i et nyhetsskriv til alle eiere og bl.a. informerte om fristen for å sende inn saker til årsmøte. Samme ble publisert på Vibbo/Nyhet. Styret ser at formuleringen kan være uheldig. Styret redegjorde for hva som lå i «til allmenn interesse» for Helge Sund i e-post i desember. Styret tar fremsatt kritikk til etterretning.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Forslag ble trukket fra forslagsstiller.**

15. Orienteringssak - Utbedring av vinduet hos meg

Fremmet av: Helge Sund

I oktober 2021 måtte planlagt arbeid i min leilighet stoppes da det ble oppdaget lekkasje under vinduet – et problem som også oppstod i 2010 og 2018. Siden den gang, og frem til styret i begynnelsen av november 2023 garanterte for risikoen ved legging av gulv før lekkasjen var utbedret, har leiligheten min i over to år fremstått som en byggeplass med betonggulv.

Denne situasjonen har vært svært belastende for meg, men det mest utfordrende har kanskje vært det jeg opplevde som styrets manglende forståelse for min situasjon. Jeg mener følgende utdrag fra en e-post fra et daværende styremedlem illustrerer dette godt:

«At du har malt deg inn i et hjørne med å fjerne hele gulvet ditt og gjøre det utrivelig i leiligheten din, må du ta på din egen kappe.»

Når det gjelder informasjon, uttalte samme styremedlem følgende:

«Du skal få informasjon når den justerte planen kommer, og for øvrig er det opp til meg å inkludere deg i den korrespondansen som jeg anser relevant for deg.»

Når man i tillegg opplever at styret bevisst feilinformerer og avviser riktige påstander, er det vanskelig å se på deres håndtering som samarbeidsvillig. Nedenfor har jeg derfor laget en kronologisk oversikt over de viktigste hendelsene:

04.10.21
Det blir konstatert lekkasje fra vinduet, noe som viser at utbedringen utført i 2018 ikke var tilstrekkelig. Denne utbedringen ble basert på en løsning utviklet av vaktmesteren, og valgt til tross for innvendinger fra flere fagpersoner med byggeteknisk kompetanse.

xx.xx.xx
Jeg blir informert om at det jobbes med å finne leverandører som kan påta seg arbeidet i min leilighet. Jeg ber gjentatte ganger om dokumentasjon på dette, uten å få svar, da jeg mistenker at styret kun undersøker hvem som vil påta seg oppdraget for Petrus.

xx.05.22
Gjensidige inngår en avtale med Dynatec/Finstad etter press fra styret i sameiet (ref. samtale med byggeteknisk konsulent Svein Arne Johnsen).

xx.xx.22
Gjensidige avslutter samarbeidet med Dynatec/Finstad da de ikke kunne levere i henhold til avtale.

xx.xx.22
Styret beslutter å engasjere Finstad for å utarbeide en løsning for Petrus/min leilighet. Jeg baserer dette på at Finstad har fakturert sameiet for kr 56 000 i 2021.

20.07.22
OBOS Prosjekt gjennomfører en befaring hos meg og uttrykker vilje til å påta seg utbedringen hos meg. Styret avslår imidlertid å benytte OBOS Prosjekt da de har tro på at Finstad vil komme frem til en løsning.

xx.xx.22
Finstad sender, uten avtale, sin foreslåtte løsning til Gjensidiges byggetekniske konsulent, som raskt konkluderer med at løsningen ikke er tilfredsstillende. Ifølge konsulenten har han hatt omfattende korrespondanse med styret om dette, noe som viser at styret var godt informert om hans vurdering.

13.09.22
Jeg sender en e-post til styret der jeg påpeker at funnene i referatet skrevet av Erling Storvik etter en samtale Finstad er de samme som C. A. Supehammer dokumenterte i 2010. Jeg stiller derfor spørsmål ved hva Finstad faktisk har avdekket.

06.01.23
Styret signerer en avtale med Finstad for utbedringen av vinduet i min leilighet. Avtalen inngås til tross for at Gjensidiges byggetekniske konsulent mener løsningen ikke holder mål. I avtalen tar sameiet på seg risikoen for utbedringen.

17.02.23
Finstad monterer den nye løsningen, men lekkasje blir konstatert umiddelbart.

xx.04.23
Finstad monterer en justert løsning, som har flere feil og mangler.

10.04.23
Jeg sender en e-post til styret og påpeker feil og mangler ved Finstads nye løsning, spesielt at det er gliper mellom vinduene, og at ett av vinduene er svært tregt å åpne.

30.05.23
Styret, representert ved Frank og Erling, deltar på sluttbefaring sammen med Finstad. De konkluderer med at leveransen fra Finstad er tilfredsstillende, til tross for at flere feil og mangler jeg har påpekt ikke er rettet opp.

10.09.23
Jeg leier inn en ekstern takstmann som gjennomfører en befaring og raskt avdekker flere feil og mangler ved løsningen levert av Finstad. Takstmannen konkluderer med 95 % sannsynlighet at vinduene er montert feil og anbefaler lasermåling for å fastslå dette endelig.

15.09.23
Det blir konstatert at også den justerte løsningen fra Finstad lekker.

06.11.23

Styret garanterte for risikoen ved legging av gulv før lekkasjen er utbedre. Jeg måtte bo med betonggulv i over 2 år før styret var villig til å påta seg denne risikoen.

04.01.24
Takstmannen gjennomfører lasermålinger som viser at bunnskinnene er montert feil, noe som fører til skjevheter i vinduene. Han påpeker også at punktbelastningen på bunnskinnen er for høy, noe som fører til gliper mellom delene i bunnskinnen.

09.01.24
Takstmannens rapport foreligger, og konklusjonen er at løsningen ikke har fagmessig utførelse, og at det må etableres en ny løsning.

30.05.24
Styret unnlater å inkludere min sak om utbedringen av vinduet til behandling på årsmøtet i sameiet. Saken blir avvist uten begrunnelse.

28.01.25
Først etter at min advokat sendte et formelt brev, får jeg endelig kopi av avtalen styret har inngått for utbedringen av vinduet i min leilighet. Avtalen viser at styret faktisk har engasjert Finstad, til tross for at de gjentatte ganger har informert meg om at det var Dynatec som var ansvarlig.

Styrets innstilling
På årsmøte i 2024, sak 11, orienterte styret om de buede vinduene. I løpet av orienteringen fikk Helge Sund ordet og stilte seg kritisk til at styret hadde avvist hans sak om utbedring hos ham, iflg. ham uten begrunnelse. Han fikk delvis redegjort for sin sak i møtet. Årsmøte konkluderte med at det ikke var noe å vedta, og at orientering ble tatt som en orientering.

Da Helge Sund mener hans sak fremsatt innen fristen til årsmøtet i 2024, ble avvist uten grunn, kom styret frem til at det var riktig å inkludere hans sak.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte tar orienteringen til etterretning.
>
> ✓ **Vedtatt. Tatt til orientering.**

16. Styret har påført sameiet et tap på over 700 000 kr - og nekter å svare!

Fremmet av: Helge Sund

Gjennom avtalen styret har inngått med Finstad, samt annen informasjon jeg har innhentet, har jeg avdekket det jeg mener er flere alvorlige forhold. Jeg har stilt styret en rekke spørsmål om dette, men styret nekter å besvare dem.

Samtidig har styret påført sameiet et tap på over 700 000 kr uten å gi seksjonseierne en redegjørelse for dette. Når et slikt økonomisk tap er påført sameiet, forventer man at styret svarer på spørsmål. Det er derfor svært uheldig at styret nekter å svare.

Jeg ønsker derfor at disse spørsmålene tas opp til behandling på årsmøtet i sameiet. Spørsmålene er gjengitt nedenfor:

3A. HVORFOR AVVISTE STYRET MITT INNSYNSKRAV?

- Styret har konsekvent avvist mitt innsynskrav med begrunnelsen at de trodde det var knyttet til Petrus-saken.
- Samtidig har styret selv bekreftet at sameiet ikke har inngått noen avtale i Petrus-saken.
- Det er derfor ulogisk at mitt innsynskrav ble tolket slik.
- Styret unngår å kommentere hvordan avtalen viser at jeg flere ganger er blitt feilinformert om hvem som faktisk ble engasjert.

3B. HVORFOR HEVDER STYRET AT DYNATEC VAR INVOLVERT?

- Jeg konfronterte styret med en SMS fra prosjektlederen som bekrefter at Dynatec aldri har hatt noe med sameiet å gjøre. Likevel skriver styreleder

«Dette er litt søkt, Helge. Du var selv i dialog med ham i 2023. Du vet Dynatec var en del av prosjektet.»

- Avtalen viser det samme. På hvilket grunnlag hevder styret likevel at Dynatec var ansvarlig

3C. KAN STYRET DOKUMENTERE AT DYNATEC UTFØRTE ARBEIDET?

- Styret har tidligere hevdet at Dynatec gjorde jobben, mens Finstad Trading Motor kun fakturerte.
- Dette er i direkte strid med avtalen, SMS-er og samtaler med dem som faktisk utførte arbeidet.
- Har styret dokumentasjon på at Dynatec gjorde jobben?

3D. HVORFOR HEVDER STYRET AT DET KUN FANTES EN LEVERANDØR-

- Styret har sagt at kun én leverandør var villig til å ta oppdraget i min leilighet.
- OBOS Prosjekt v/Jan Lindahl var imidlertid villig til å påta seg oppdraget.
- Jeg ber styret fremlegge skriftlig dokumentasjon på hvilke leverandører som ble kontaktet, når de ble kontaktet og hva de svarte.

3E. HVORFOR VALGTE STYRET FINSTAD TRADING MOTOR FREMFOR OBOS PROSJEKT?

- OBOS Prosjekt har solid kompetanse innen byggeprosjekter.
- Finstad Trading Motor har ingen byggeteknisk erfaring.
- Hvorfor valgte styret å engasjere et firma uten fagkompetanse?

3F. HVORFOR VALGTE STYRET EN LØSNING DE VISSTE VAR UEGNET?

- Gjensidiges byggetekniske konsulent advarte mot løsningen.
- Likevel valgte styret å teste den på mitt vindu.
- Hvorfor ignorerte styret faglige advarsler?

3G. HVORFOR INNGIKK STYRET EN MANGELFULL AVTALE?

- Avtalen mangler juridiske punkter om mangler, reklamasjon og krav til fagmessig utførelse.
- Forbrukerrådets standardavtale er på 12 sider – denne er kun én side.
- Hvorfor aksepterte styret en så svak avtale?

3H. HVA INNEBÆRER "PILOTPROSJEKT" I AVTALEN?

- Avtalen beskriver arbeidet som et "pilotprosjekt", noe som kan bety at sameiet tok all risiko.
- Har dette påvirket sameiets muligheter for reklamasjon?

3I. HVA HAR STYRET GJORT FOR Å REKLAMERE PÅ ARBEIDET?

- Har styret innhentet juridisk bistand for å vurdere reklamasjon?
- Har "pilotprosjekt"-betegnelsen hindret muligheten for reklamasjon?

3J. HVA ER STATUS FOR UTBEDRINGEN AV MITT VINDU?

- Det har gått over halvannet år siden Certus Takst AS konkluderte med at utbedringen ikke var tilfredsstillende.
- Hva er status, og når forventes en ny løsning?

3K. HVORFOR HAR EKSPERTGRUPPEN INGEN SPESIALKOMPETANSE PÅ VINDUER?

- Styret har opprettet en "ekspertgruppe", men uten relevant kompetanse på vinduer.
- Gruppen ledes av samme person som ledet det mislykkede forsøket i 2018.
- Hvordan oppfyller dette vedtaket fra årsmøtet?

3L. HAR STYRET VURDERT HABILITETEN TIL FRANK NODLAND OG ERLING STORVIK?

- De hadde sentrale roller i det mislykkede forsøket, men har likevel deltatt i behandlingen av relaterte saker.
- Har styret vurdert om de er inhabile?

3M. HVORFOR AVSLO STYRET REFUSJON AV ADVOKATKOSTNADER?

- Etter fire henvendelser om innsyn bare til nåværende styret uten svar, skrev styret:

«Om du ønsker det, må naturligvis din advokat sende oss en formell henvendelse om innsyn i saksdokumenter.»

- Først etter at min advokat sendte et brev, fikk jeg en kopi av avtalen – nesten to måneder senere.
- Til tross for at styret selv krevde en formell henvendelse, har de nektet å dekke kostnaden til advokat uten å gi en begrunnelse.
- Jeg ber styret forklare avslaget og hvordan jeg kunne fått innsyn uten å måtte bruke advokat.

3N. JURIDISK GRUNNLAG FOR STYRETS AVVISNING AV MIN SAK

- Styret avviste en av mine saker for behandling på årsmøtet i sameiet, uten begrunnelse, selv om den var meldt inn innen fristen.
- Ifølge eierseksjonsloven § 43 skulle den vært inkludert i innkallingen.
- Jeg ber styret forklare hvilken juridisk hjemmel de baserte avvisningen på.

Styrets innstilling
I denne saken fremsettes det flere påstander:

1/ påstand om at styret har påført sameiet et tap på over kr. 700.000,-.

På årsmøtet i 2024 ble det stilt spørsmål til en post i regnskapet for 2023: Post 7020 på kr 621.250,-. Styret redegjorde under årsmøtet i 2024 at dette var arbeidet med buet vindu hos Helge Sund og fakturert sameiet av Finstad.

2/ påstand om at styret nekter å svare

Styret har i de senere år redegjort så langt det lar seg gjøre overfor forslagsstiller på mer eller mindre alle punkter i denne saken. Alle punkter styret plikter å svare på er besvart. Styret har også valgt å være åpne om flere punkter eier ikke har innsynsrett i for å vise åpenhet. Styret finner det vanskelig å svare ytterligere da de svar som gis, ikke aksepteres. Foregående styrer, og sittende, kan vise til mer enn 100 e-poster, telefonsamtaler og SMS utvekslinger i saken bare de to siste årene. All tid medgått går ut over annet arbeid styret burde prioritere.

Med forslagsstillers sak 17 er styrets innstilling at denne saken tas til orientering.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag til vedtak: Årsmøte tar saken til orientering med henvisning til sak 17.
>
> ✓ **Vedtatt. Saken ble tatt til orientering. Intet å vedta.**

17. Opprettelse av arbeidsgruppe for å vurdere muligheten for å få tilbake deler av kostnadene

Fremmet av: Helge Sund

Sameiet har blitt påført et betydelig økonomisk tap som følge av avtalen styret har inngått med Finstad. Styret har ikke gitt noen redegjørelse for hva som er gjort med tanke på reklamasjon mot Finstad, noe som gjør det utfordrende å fremme et konkret forslag. Likevel mener jeg at beløpet er så stort og kvaliteten på Finstads arbeid er så dårlig at vi må undersøke mulighetene for å få refundert deler av kostnadene.

I tillegg bør det vurderes om styret har handlet i tråd med sitt ansvar da de inngikk avtalen med Finstad. Det er åpenbart at denne avtalen ikke har vært til det beste for sameiet.

Reklamasjon mot Finstad

Flere forhold ved avtalen og utførelsen av arbeidet gir grunn til å vurdere reklamasjon:

- **Feilmontering av bunnskinne:** Ifølge en uavhengig takstrapport har Finstad montert bunnskinnen feil. Styret må kunne legge til grunn at entreprenøren monterer løsningen de har utviklet korrekt, og dette kan være grunnlag for reklamasjon. Dette bør diskuteres med en advokat.
- **Designfeil i ny løsning:** Den nye løsningen utviklet av Finstad gjør det umulig å demontere vinduene for service uten å rive deler av veggen, da åpningen nå er 6 mm mindre enn det opprinnelige designet. Dette er en klar designfeil og bør undersøkes nærmere for mulig reklamasjon.
- **Risikooverføring til sameiet:** Det kan virke som om avtalen styret har inngått med Finstad har flyttet all risiko over på sameiet, noe som kan redusere muligheten for reklamasjon på selve løsningen. Likevel mener jeg at de nevnte feilene kan gi grunnlag for krav, noe som må vurderes juridisk.

Vurdering av styrets ansvar

Styret har i denne saken:

- Trosset faglige råd.
- Inngått en avtale hvor sannsynligvis sameiet har påtatt seg all risiko.

- Inngått avtale med et enkeltpersonforetak uten byggeteknisk kompetanse.

På denne bakgrunn mener jeg det er naturlig å be en advokat vurdere om styret har oppfylt sitt ansvar i saken. Sameiet har en **styreansvarsforsikring**, som vil kunne dekke eventuelle krav mot styremedlemmer dersom det konkluderes med at styret har opptrådt uaktsomt.

Styrets innstilling
Basert på styrets ønske om å få saken sluttført, stiller styret seg bak forslaget om at saken tas opp med jurist for å få avklart om:

· styret har vist tilstrekkelig åpenhet overfor den skadelidte, her forslagsstiller, og sameiet

· styret har påført sameiet et betydelig økonomisk tap

· det er mulighet for reklamasjon overfor Finstad

· styret har oppfylt sitt ansvar i saken eller om styret skal holdes økonomisk ansvarlige for sin uaktsomhet

For å sikre at all relevant og korrekt dokumentasjon fremlegges for jurist til hens mulighet for en avklaring på pkt. nevnt i styrets innstilling, opprettes en arbeidsgruppe med inntil to sameiere, hvor en av disse er forslagsstiller samt et styremedlem. Til orientering har styret søkt sameiets forsikringsselskap og mottatt bekreftelse på at styrets ansvarforsikring vil kunne gjøres gjeldende. Budsjett kr. 100.000,-. Kostnad for sameiet: Kr 10.000,- i egenandel samt 20 % av hver faktura.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt.**

18. Opprettelse av en ekspertgruppe for de buede vinduene

Fremmet av: Helge Sund

Jeg viser til vedtaket fra forrige årsmøte, hvor det ble flertall for å opprette en ekspertgruppe med spesialisert kompetanse på vinduer for å foreslå løsninger for utbedring av de buede vinduene.

Styret har nå etablert denne ekspertgruppen, som består av:

- **Eystein Slettebø** – Byggingeniør med erfaring fra eiendomsdrift, som tidligere har forsøkt å løse problemet med vinduene uten å lykkes. Den valgte løsningen ble utviklet av vaktmesteren og ble implementert til tross for innvendinger fra flere fagpersoner med solid byggeteknisk kompetanse.
- **Bjørn Tore Solberg** – Tidligere militær.
- **En vaktmester.**
- **En representant fra Sofienberg Bygg**, som styret ikke vil oppgi navnet på.

Jeg må ærlig innrømme at dette ikke var den typen ekspertgruppe jeg hadde sett for meg da jeg fremmet forslaget i fjor. Det er derfor uklart for meg om styret ikke har opprettet ekspertgruppen i tråd med årsmøtevedtaket, eller om vedtaket i seg selv ikke reflekterer det jeg mente med en ekspertgruppe.

På bakgrunn av dette fremmer jeg forslaget på nytt.

Forslag til vedtak:

Det etableres en arbeidsgruppe bestående av eksterne eksperter (prosjektledere, ingeniører, takstmenn m.fl.) med spesialisert kompetanse på vinduer. Arbeidsgruppen skal:

- Utarbeide en tilstandsrapport for samtlige buede vinduer.
- Gjennomføre måling av radius og termofotografering, for å kunne fastslå hvordan nivåforskjellene i buen påvirker vinduene mtp isolasjon og trege vinduer.
- Foreslå løsninger for utbedring og vedlikehold av vinduene.

Arbeidet gjennomføres innenfor en ramme på **kr 100 000**.

Styrets innstilling
Ekspertgruppe ble etablert etter årsmøtet i 2024. Ref. sak 11. Styret anbefaler at saken avvises og at årsmøtet stemmer i mot forslagsstillers forslag til vedtak.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. 11 X&þ˚ ˚ þΣ for EL: 16 X&þ˚ ˚ þΣ mot№**

19. Valg av tillittsvalgte

Årsmøte skal velge styreleder (for 1 år) og et styremedlem (for 2 år), i tillegg ønskes det valgt to varamedlemmer (for 1 år). Styremedlemmene Frank Nodland og Eystein Slettebø er ikke på valg.

Innstilling
Akersbakken 39 har i 2 perioder hatt ekstern styreleder. Styret innstiller på å gå tilbake til å ha et styre kun sammensatt av seksjonseiere. Da styret innstiller på at Eystein Slettebø blir ny styreleder, innstiller styret på å frigjøre ham fra sitt verv som styremedlem siste periode. Det betyr at årsmøtet bes velge 1 nytt styremedlem for 1 år (erstatte Eystein Slettebø) og et styremedlem for 2 år (etter Erling Storvik). Frank Nodland er ikke på valg.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Eystein Slettebø

Følgende stilte til valg:
Eystein Slettebø

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Tore Solberg

Følgende stilte til valg:
Bjørn Tore Solberg

Medlem av styret (1 år)

Følgende ble valgt:
Nicolai Friis

Følgende stilte til valg:
Nicolai Friis

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Morten Hennie

Vegard Øvreås

Følgende stilte til valg:

Morten Hennie

Velges på årsmøtet

Velges på årsmøtet

Vegard Øvreås

20. Innkalling til årsmøte i Garasjelaget 8/5 2025 ca. kl. 21:00 (kun eiere av garasje i huset)

Årsmøte 2025 - Garasjelaget

Styrets innstilling

Årsmøtet avholdes rett etter ordinært årsmøte for sameiet. Innkallingen følger vedlagt.

> **Forslag til vedtak:**
>
> Årsmøtet godkjenner innkallingen
>
> ✓ **Vedtatt.**

Protokollen er digitalt signert av:

Møteleder
Navn: Mette Berntzen /s/

Protokollfører
Navn: Thomas Wiik /s/

Protokollvitner
Navn: Lasse Nord /s/
Navn: Torkel Mellin-Olsen /s/

Gjennom valg p³ ³rsmŋtet har styret f³tt fŋlgende sammensetning

Styreleder	Eystein Slettebø	2025 - 2026
Styremedlem	Frank Nodland	2024 - 2026
Styremedlem	Bjørn Tore Solberg	2025 - 2027
Styremedlem	Nicolai Friis	2025 - 2026
Varamedlem	Vegard Øverås	2025 - 2026
Varamedlem	Morten Hennie	2025 - 2026

HUSORDENSREGLER

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.

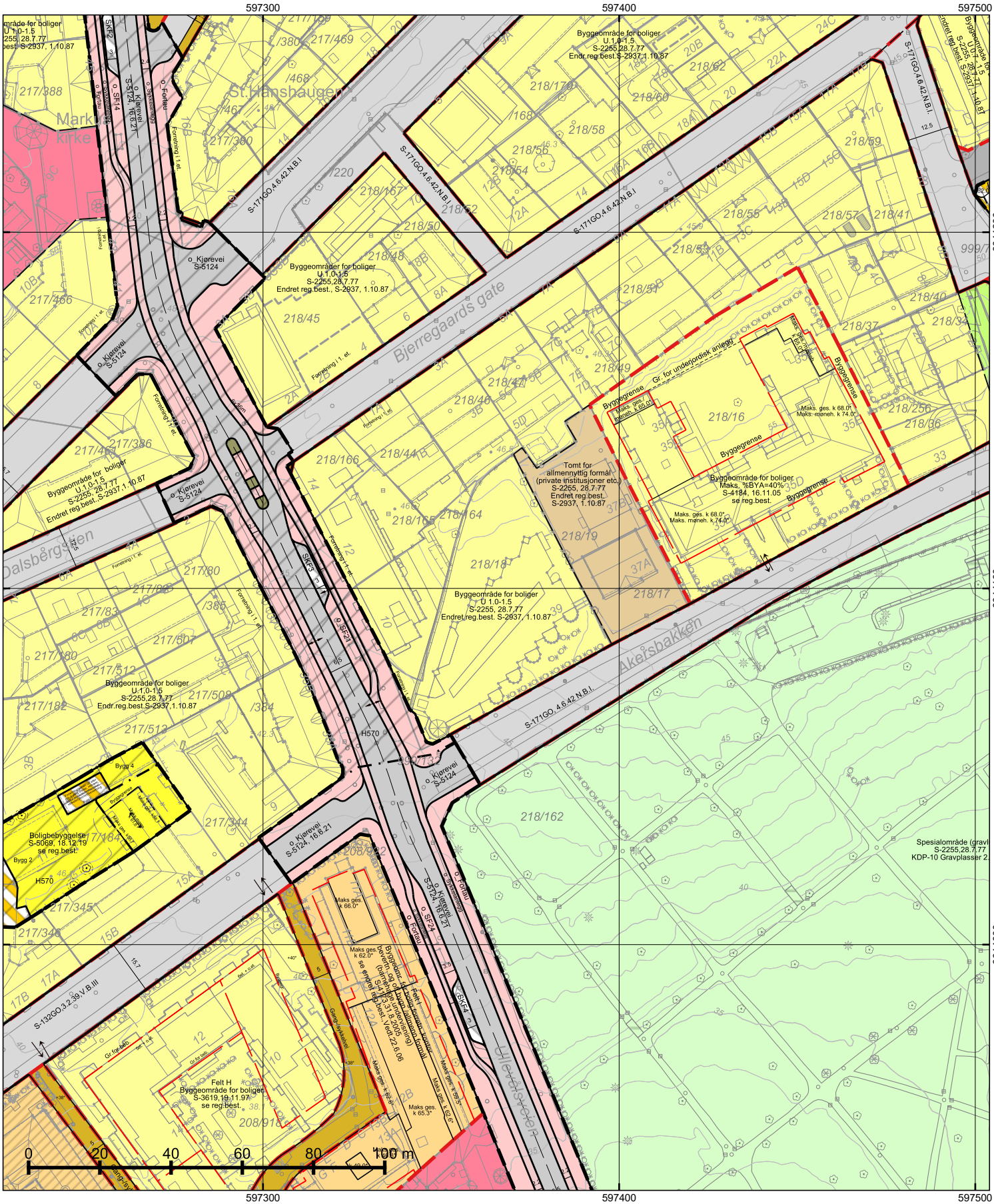
- Lufteluker over vinduene må være åpne hele året p.g.a. gårdens avtrekkssystem. I tillegg er det ikke lovlig å innstallere annen type avtrekksvifte på kjøkken da dette forstyrrer gårdens avtrekkssystem.

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

REGULERINGSKART


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
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endr.reg.best.S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endret 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.
Boligbebyggelse S-5069, 18.12.19 se reg.best.
Felt H Byggeområde for boliger S-3619,19.11.97 se reg.best.
Spesialområde (gravl S-2255,28.7.77 KDP-10 Gravplasser 2
Kjørevei S-5124
Kjørevei S-5124, 16.6.21
Kjørevei S-5124, 16.6.27
Fortau
Skråmarkering
Gangfelt/sykkelvei
Gr. for underjordisk anlegg
Byggegrense
Maks. gesimshøyde k 65.0*
Maks. gesimshøyde k 66.0*
Maks. gesimshøyde k 62.0*
Maks. gesimshøyde k 65.3*
Maks. gesimshøyde k 62.6*
Maks. gesimshøyde k 65.5*
Maks. gesimshøyde k 68.0*
Maks. mønehøyde 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

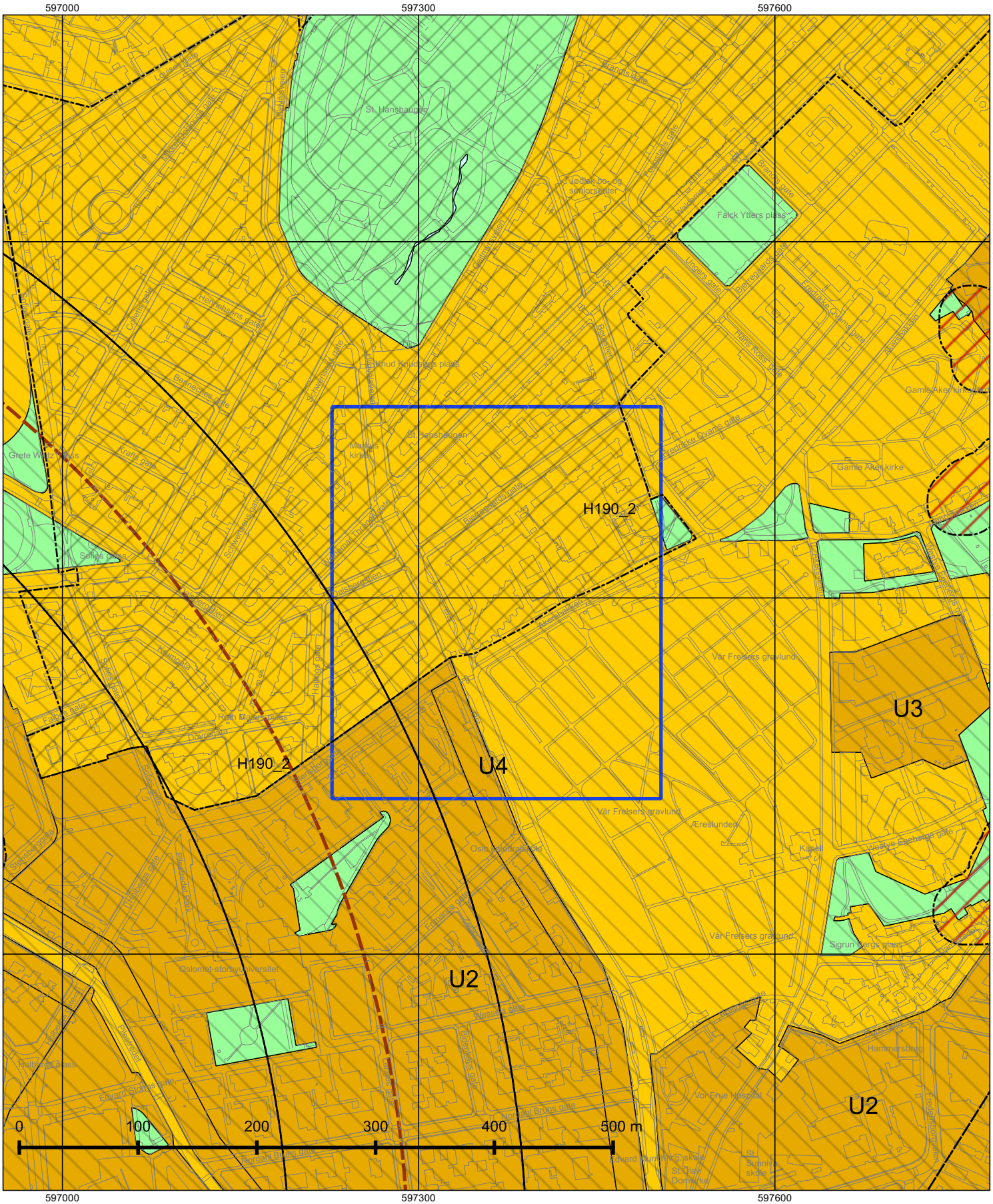
Dato: 17.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 144692/ 86514312
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003904
Adresse: AKERSBAKKEN 39
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/18

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: 17.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144692/86514312
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003904

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

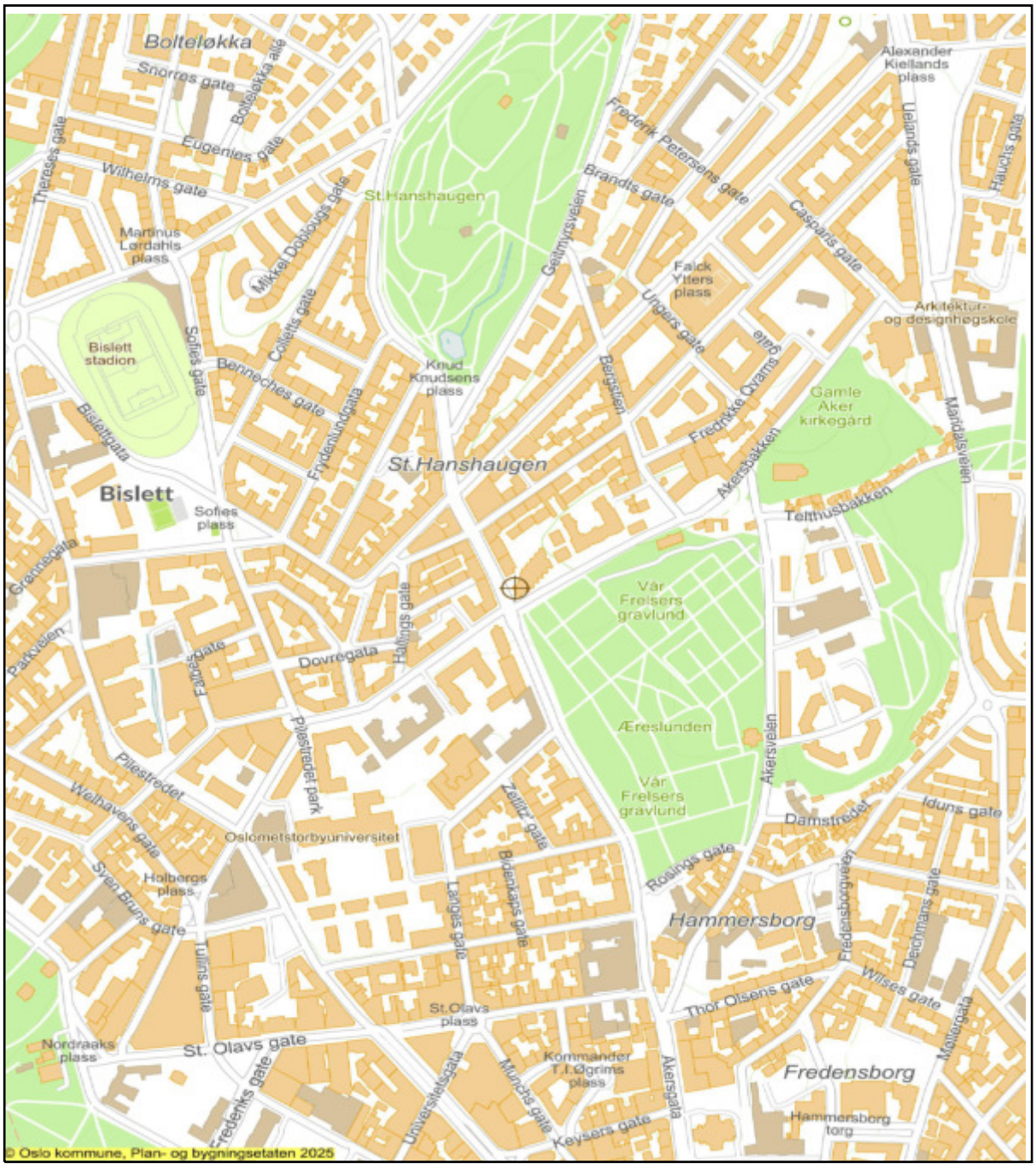


OVERSIKTSKART

Oversiktskart

Adr.: Akersbakken 39 Bydel : ST.HANSHAUGEN

Gnr bnr : 218 / 18 Skolekrets (2020/2021): Ila



Dato: 17.06.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

BRUKSTILLATELSE

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

HENLEGGELSE

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Akersbakken 39				JOUR.NR.	87/10592/
ARB.'S ART	Boligblokk og Kontorblokk				GNR./BNR.	218/18
BYGGHERRE	Bauer & Bech Prosjektutvikling A/S				BYGN.ENH.NR	81095507
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT 17/8-88	BYGGETILL 16/8-89	BRUKSTILL 14/1-91	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST

Etter brukstillatelse er flg. mangler ihht dokumentert rettet:

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.

Forholdet er ihht så vesentlig at vi må forfølge denne gamle saken

Attestert Oslo, 29/3-94

Jan Otto Strøm, Prosjektleder

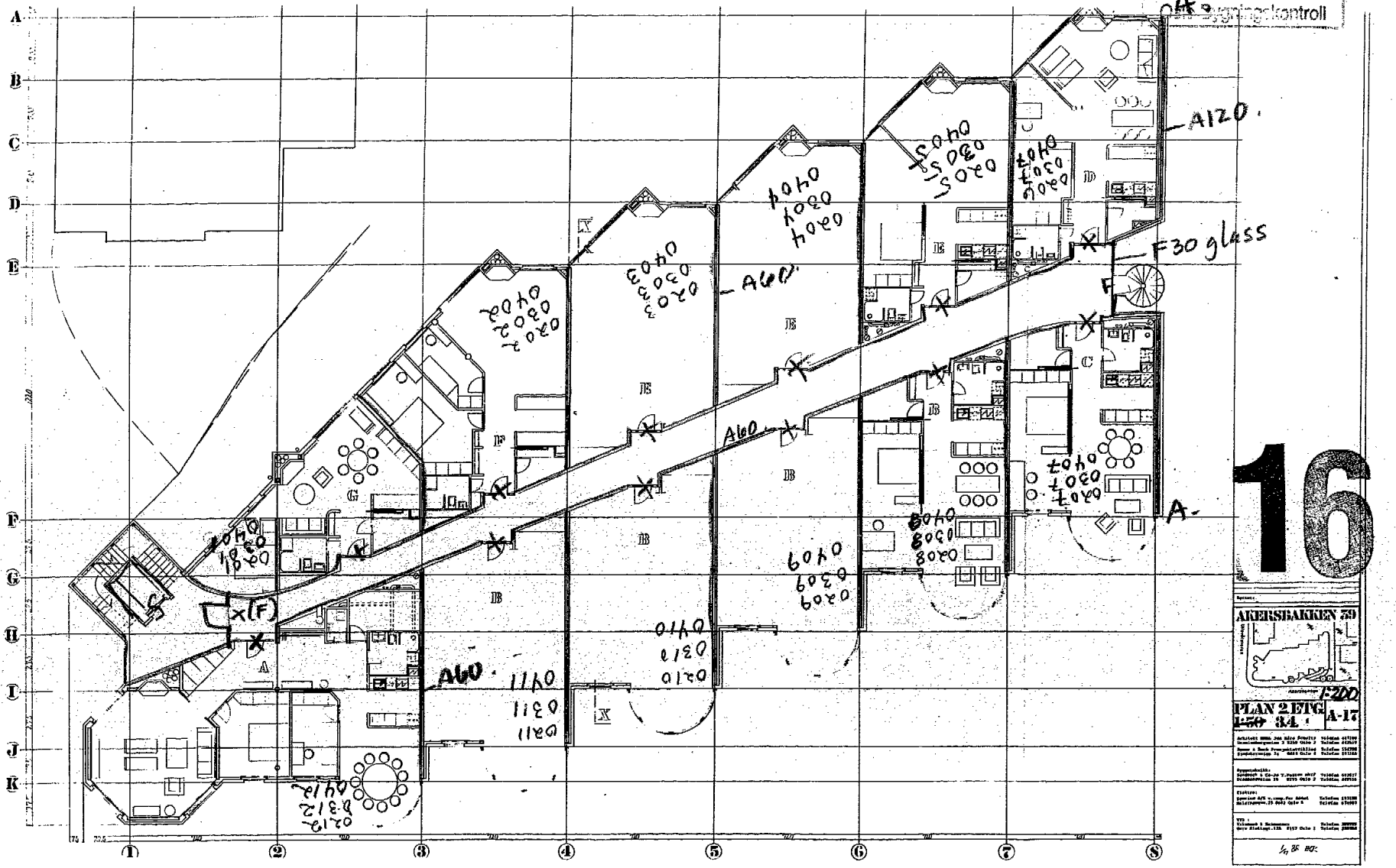
REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.	X					

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			22/3-94	ØNL
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			22/3-94	ØNL
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

ORG.
BYGNINGSTEGNING

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING



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. 13 og Gnr. 218 Bnr. 18 Snr. 1 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0437

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Steffen Kjølstad
Telefon / Mobil: / 45 21 82 92
E-post: steffen.kjolstad@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater