NORDVIK

Akersbakken 39

1 soverom | 64 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Akersbakken 39

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.08.2026

Nøkkelinformasjon



Unik 2-roms med fantastisk grønn utsikt og store vindusflater | Kjøkken & bad fra 2020 | Heis | Mulighet for garasje*

Prisantydning	**6 290 000,-**
Omkostninger	**159 190,-**
Totalpris	**6 483 861,-**
Fellesgjeld	**34 671,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 089,-**
BRA-i	**64 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1990**
Eierform	**Eierseksjon**

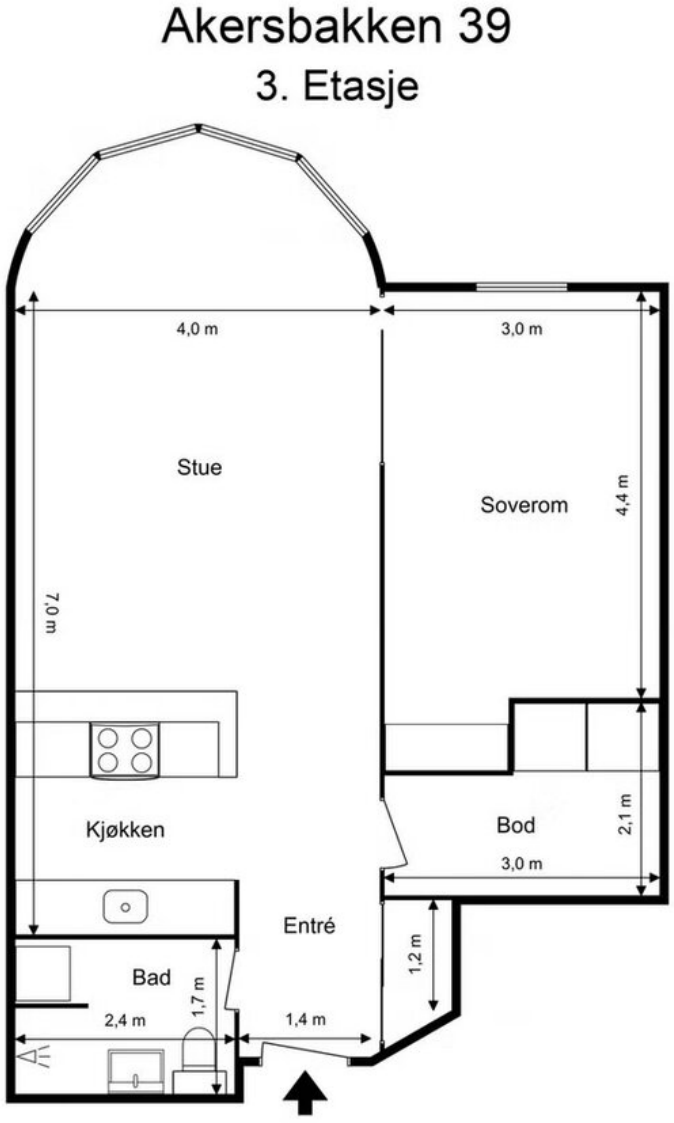
Kort fortalt

Velkommen til Akersbakken 39 - en unik og innbydende 2-roms med en tilbaketrukket beliggenhet og flott utsyn mot grønne omgivelser. Boligen ligger i 3. etasje og byr på en behagelig kombinasjon av sentral beliggenhet og skjermet atmosfære.

- *Garasjeanlegg med mulighet for leie/kjøp
- Integrerte hvitevarer fra Miele og Boha
- Kjøkken & bad fra 2020
- Malt soverom, tak i inngansparti og under vinduene i 2026
- Heisadkomst
- Ekstern bod på 4 m²
- Felles sykkelparkering
- Fellesvaskeri i sameiet
- Veldrevet sameie med løpende vedlikehold
- Kort vei til St. Hanshaugen, Bislett og Ullevål
- Enkel tilgang til Grünerløkka, Majorstuen og Frogner
- Dagligvare, kollektivtransport og servicetilbud i umiddelbar nærhet

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.






























Electrolux
DuatCareSystem
10
years warranty












A39

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0290/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Akersbakken 39, 0172 OSLO
Gnr 218, bnr 18, snr 17 i Oslo kommune

Selger
Jonas Björling

Kjøpesum og omkostninger
6 290 000,- (Prisantydning)
34 671,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 324 671,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
158 100,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
159 190,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
172 190,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 483 861,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 496 861,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1990

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 68 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 64 kvm.
Total BRA: 64 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Louise Laheld v/ Privatmegleren har gleden av å ønske velkommen til hyggelig visning i Akersbakken 39!
Dette er en unik og innbydende 2-roms med en tilbaketrukket beliggenhet og flott utsyn mot grønne omgivelser. Boligen ligger i 3. etasje og byr på en behagelig kombinasjon av sentral beliggenhet og skjermet atmosfære.

Entré/gang:
Innbydende entré med et lyst og tidløst uttrykk. Entréen gir et godt førsteinntrykk av boligen og har direkte forbindelse videre inn mot boligens øvrige oppholdsrom. Praktisk planløsning og gode oppbevaringsmuligheter bidrar til en funksjonell hverdag.

Stue:
Lys og innbydende stue med en svært hyggelig atmosfære. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, samtidig som den buede vindusløsningen gir boligen et særpreget og flott arkitektonisk uttrykk. Herfra er det en fin utsikt mot grønne omgivelser, noe som gir en rolig og luftig følelse.

Stuen har god plass til både sofagruppe og spiseplass, og rommet fremstår som et naturlig samlingspunkt for både avslapning og sosiale sammenkomster. Den åpne løsningen mot kjøkkenet gir en god romfølelse og gjør det enkelt å være sosial under matlaging og måltider.

Kjøkken:
Stilrent og moderne kjøkken med hvite, glatte fronter og god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er integrert i boligens sosiale sone og har en åpen løsning mot stuen, som gir en luftig og funksjonell planløsning.

Baderom:
Innbydende og tidløst flislagt baderom med elektriske varmekabler. Baderommet inneholder innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Lyst og tiltalende soverom med en rolig og behagelig atmosfære. Rommet har god plass til seng og øvrig møblering, og store vindusflater sørger for godt dagslys. Den nøytrale innredningen gjør rommet enkelt å tilpasse etter egen stil og behov.
Standard

Gulv:
Parkett og fliser.

Vegger:
Malte flater.

Overflater:
Overflater har en normal og forventet bruksslitasje. Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

Eiendommens historie:
Eiendommen ligger i et historisk område ved Gamle Aker, hvor Akersbakken har røtter tilbake til middelalderen og opprinnelig inngikk i den gamle allfarveien forbi Gamle Aker kirke. Gaten fikk navnet Akersbakken i 1879, oppkalt etter kirken.
Akersbakken 39 ble oppført i 1990 som en postmodernistisk boligblokk, tegnet av arkitekt Jon Schultz. Bygget skiller seg fra den eldre bebyggelsen i området med sitt karakteristiske arkitektoniske uttrykk og store vindusflater.
Nærområdet er rikt på historie, med Gamle Aker kirke, Telthusbakken og eldre bebyggelse fra flere tidsepoker i umiddelbar nærhet. Akersbakken representerer dermed en spennende kombinasjon av historiske omgivelser og nyere boligarkitektur.

Standard
Tilstandsgrader (TG2 og TG3) hentet fra tilstandsrapporten.

Sammendrag av tilstandsrapport:

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport.
Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Følgende har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapport:

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Det er registrert at det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet på kjøkken. Dette kan medføre redusert lekkasjesikring.

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Det foreligger ikke dokumentasjon på at det elektriske anlegget nylig er kontrollert av kvalifisert elektrofaglig person.

Parkering
I Akersbakken er det gateparkering, samt garasjeanlegg under hvor det tidvis kan være mulighet for leie/kjøp av plass.

Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger opplyser at boligen ble kjøpt i september 2024. Det er utført arbeider på badet, herunder nytt membran, fliser, varmekabler, sluk, dusjhjørne, håndvask og vegghengt toalett. Arbeidene er ifølge selger utført av faglærte, og det foreligger garanti/dokumentasjon.
For øvrig opplyser selger at det ikke er kjente feil, skader eller andre vesentlige forhold ved boligen.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A-membran as. Nytt membran Bettre as. byggkonstruksjon av badet. Begge er gjort i juni 2020.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A-membran as .Nytt membran.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bettre as.Byggkonstruksjon.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstman i august 2026.

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte

Utvendig:
Ytterveggenes fasader er pusset og malt.
Flatt tak antas å være tekket med papp/membran.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Brann- og lydklassifisert entrédør.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene er med tapet og malte plater.
Himlingen er med malte plater.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Innbo og løsøre
Vedlagt i salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Kombinert vaskemaskin/tørketrommel kjøpt desember 2024 følger med handelen. Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i ovennevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Bolig i eierseksjonssameier kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Boligen har energikarakter F.
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har ikke ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Beboelsesrom uten varmekilde på visning, leveres ikke med varmekilde.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig energiforbruk på ca. 8 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Forbruket har tilsvart ca kr 10 000,-. Dette vil avhenge av faktorer som leverandør, type avtale og strømpriser i markedet.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 089,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgiftene inkluderer: Varmtvann, vaktmester, internett, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold av fellesarealer.
I følge styret er det planlagt en økning av felleskostnadene/fellesgjelden på rundt 5-10% i 2027.

Andre faste kostnader:
Strøm og andre kostnader som f.eks. innboforsikring, alarm og tv kommer i tillegg.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 818 162,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 272 647,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Akersbakken 39, orgnr. 975 361 187

Om sameiet
En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.
Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.
Renovasjon og vedlikehold som er utført de siste årene:
- Ny taktekking
- Ny utv. trapp foran inngang
- Innv. oppussing av fellesarealer
- Ny belysning i garasje og kjellerrom

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Ny seksjonseier skal godkjennes av styret i eierseksjonssameiet. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom styret i eierseksjonssameiet ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier, er kjøper likevel bundet av handelen og må eventuelt selger videre for egen regning. Godkjennelsen må foreligge før overtagelsen finner sted.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 34 671,-pr. 19.05.2026

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 15160360159
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,70%
Restsaldo 2 363 313,54
Innfrielsesdato: 30.09.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 18 830,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap og budsjett er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 79938002

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 453 kvm (Eiertomt)
Tomten er eiet og måler 2453,00 kvm.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Uteområde
Sameiet har et stort og skjermet felles uteområde som gir en grønn og tilbaketrukket ramme rundt bebyggelsen. Bakgården er pent opparbeidet med plen, variert beplantning, busker og større trær som skaper en lun atmosfære og god avstand mellom bebyggelsen. Uteområdet fungerer som en fin forlengelse av boligen i sommerhalvåret. De grønne omgivelsene er også en viktig kvalitet inne i leiligheten, da det karakteristiske vinduspartiet vender ut mot dette området og gir et rolig og grønt utsyn til tross for den sentrale beliggenheten. Sameiet har i tillegg felles sykkelparkering, og utearealene fremstår som godt ivaretatt.

Fasiliteter
Sameiet byr på flere praktiske fasiliteter som bidrar til en enkel og komfortabel hverdag. Det er heis i bygget med adkomst mellom etasjene, og leiligheten disponerer en ekstern bod på ca. 4 m² som gir gode oppbevaringsmuligheter.
Sameiet har felles sykkelparkering, samt fellesvaskeri som kan benyttes av beboerne. Det er også etablert garasjeanlegg i bygget. Garasjeplass følger ikke leiligheten, men garasjeandelene er egne tinglyste enheter og kan omsettes separat når slike blir tilgjengelige. Eiendommen har i tillegg et stort og skjermet felles uteområde med plen, beplantning og sittemuligheter, som gir beboerne tilgang til hyggelige utearealer i sommerhalvåret.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon og til eiendommen. På visningsdagen vil det bli satt opp visningsskilt fra PrivatMegleren.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Servicetilbud
Akersbakken 39 har en sentral, men samtidig tilbaketrukket beliggenhet med St. Hanshaugen og Bislett som nærmeste nabolag. Herfra er det kort vei til Ullevål, Grünerløkka, Majorstuen og Frogner, og store deler av indre Oslo nås enkelt til fots eller på sykkel. Dagligvarehandelen er svært enkel, med Coop Prix i Ullevålsveien kun ca. 1 minutts gange unna. I tillegg ligger St. Hanshaugen Senter i Waldemar Thranes gate 25, med blant annet REMA 1000 ILA, Apotek 1 og øvrige butikker og servicetilbud. For et bredere dagligvareutvalg ligger også Coop Mega Bislett i Dalsbergstien.
Området er kjent for et godt utvalg av spisesteder og lokale favoritter. På St. Hanshaugen finner du blant annet Smalhans og delikatessebutikken Gutta på Haugen avd. St. Hanshaugen. I Hallings gate ligger Grotto bistro & cave og Albertine spiseri, mens Kolonialen Bislett er et populært alternativ i retning Bislett.
For rekreasjon ligger St. Hanshaugen park i nærområdet, med store grøntarealer og flott utsikt over byen. Det er også kort vei til Stensparken, Bislett stadion og treningsmuligheter som Fresh Fitness. Fra adressen er det ca. 7 minutters gange til Lille Bislett og ca. 8 minutter til Fresh Fitness.

Kollektivtilbudet er meget godt. Nærmeste bussforbindelse ligger ca. 1 minutts gange fra boligen, mens trikk nås på ca. 8 minutter. Herfra kommer du enkelt videre mot blant annet sentrum, Majorstuen, Rikshospitalet, Grünerløkka og øvrige deler av Oslo. For studenter og ansatte ved høyskolene er beliggenheten også attraktiv, med ca. 8 minutters gange til OsloMet og ca. 9 minutter til Arkitektur- og designhøgskolen.

Nærområdet
Akersbakken ligger i et attraktivt og etablert boligområde på St. Hanshaugen, med en fin kombinasjon av byliv, grønne omgivelser og korte avstander. Beliggenheten er særlig attraktiv fordi man bor sentralt, samtidig som nærområdet har en roligere og mer tilbaketrukket karakter enn de travleste gatene på Bislett og St. Hanshaugen.
Like i nærheten ligger St. Hanshaugen park, en av Oslos mest populære parker, med store gressarealer, utsikt over byen, uteservering og Tuftepark. Det er også kort vei til Stensparken og Idioten, som gir ytterligere grøntområder og fine muligheter for tur og rekreasjon.

For den aktive er tilbudet spesielt godt. Bislett stadion ligger i gangavstand og byr på både 400-meters utendørs løpebane og 545-meters oppvarmet innendørs løpebane, i tillegg til øvrige treningsfasiliteter. Lille Bislett ligger ca. 7 minutters gange unna, og Fresh Fitness St. Hanshaugen ca. 8 minutter fra boligen.
Nærområdet passer også svært godt for studenter og unge yrkesaktive. OsloMet ligger ca. 7–8 minutters gange unna, Arkitektur- og designhøgskolen ca. 9 minutter unna, og flere andre høyskoler og utdanningsinstitusjoner ligger innen kort avstand.
Det kanskje beste med beliggenheten er likevel hvor enkelt det er å bruke flere deler av byen i hverdagen. St. Hanshaugen og Bislett ligger rett utenfor døren, mens Ullevål, Grünerløkka, Majorstuen og Frogner er lett tilgjengelig. Dermed får man både det lokale nabolagspreget og store deler av Oslos tilbud innen kort rekkevidde.

Bebyggelse
Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på St. Hanshaugen, hovedsakelig bestående av leilighetsbygg og klassisk bygårdsbebyggelse fra ulike tidsepoker. Akersbakken 39 skiller seg ut med et mer moderne og karakteristisk arkitektonisk uttrykk, samtidig som eiendommen ligger tilbaketrukket fra de mest trafikkerte gatene.

Boligbygget er oppført i 1990 og har et særpreget arkitektonisk uttrykk med blant annet store, buede vindusflater mot det grønne gårdsrommet. Bygningen er oppført med bærekonstruksjoner i betong og stål og har fasader i blant annet pussede flater, tegl og glass. Eiendommen har heis, felles trappeoppgang og garasjeanlegg i underetasjen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger brukstillatelse, datert 14.01.1991.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.
Det foreligger ferdigattest for foliering, fasade- og uthengsskilt, datert 25.02.2021.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen. Disse stemmer med dagens plantegning.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen Akersbakken 39, gnr. 218 bnr. 18, er regulert til boligformål. Området omfattes av eldre reguleringsplaner, samt Kommuneplanen 2015–2030 og Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17).

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på St. Hanshaugen. I nærområdet gjelder også detaljregulering S-5124 for Ullevålsveien, som legger til rette for blant annet opphøyde sykkelfelt, fortau, kollektivtrafikk, beplantning og nye møteplasser. Deler av området er omfattet av hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Servitutter/rettigheter
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f.eks. rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon. Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant tinglyses i seksjonene.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dagboknummer 91481, tinglyst 28.12.1988 - Bestemmelse om bebyggelse
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dagboknummer 1023090, tinglyst 19.12.2008 - Grensejustering
Gjelder også uregistrert grunn.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dagboknummer 25564, tinglyst 23.04.1990 - Erklæring/avtale
SAMEIEAVTALE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye,

gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 64 215,-
Bruddgebyr kr. 19 900,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 5 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke (kun FINN og hjemmeside) kr. 18 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - faktureres kun dersom dette avtales kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Samlet skal selger betale kr. 149 290,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. august 2026

Ansvarlig megler
Louise Cathrine Ilebekk Laheld, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98039582

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo

Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Akersbakken 39

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 416 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
IIa skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	2 min 0.2 km
Edvard Munch videregående skol...	6 min

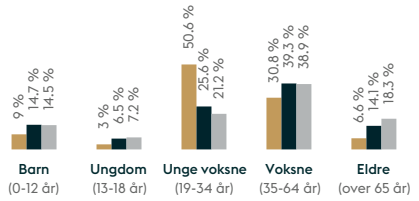
Offentlig transport

Stensberggata Linje 37	0 min 0 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	6 min 0.5 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.8 km

Barnehager

Katta barnehage (0-5 år) 60 barn	1 min 0.1 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 48 barn	4 min 0.3 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 44 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamle Aker/St. Hanshaugen	4 172	2 820
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Oslo katedralskole	2 min
Lille bislett	6 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	7 min
SiO Athletica Centrum	7 min

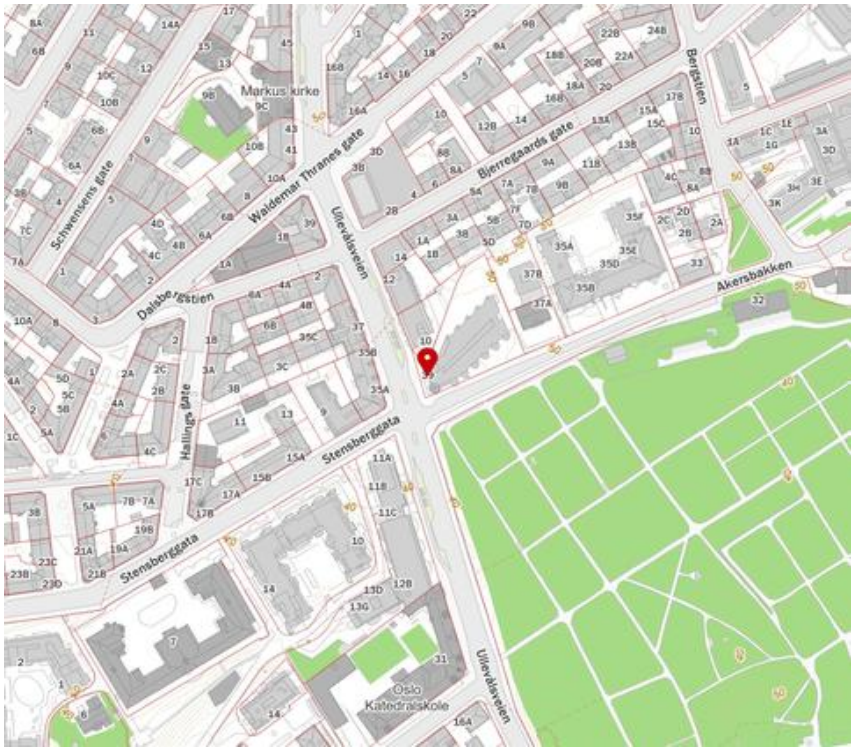
«Folk er vennlige og det er et godt samhold :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Akersbakken 39, 0172 OSLO
OSLO kommune
gnr. 218, bnr. 18, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21813-25304 **Eiendomsverdi ref nr:** BC1618

Autorisert foretak: FIDENS AS **Sertifisert Takstingeniør:** Niklas Lorentzen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Fidens AS

FIDENS AS fungerer som paraplybedrift og formidler. Ansvar for utarbeidelsen av denne takstrapporten ligger hos den rapportansvarlige takstmannen. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller utførte tjenester skal rettes direkte til den aktuelle takstmannen og deres profesjonsansvarsforsikring.

NITO

Rapportansvarlig



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

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggenes fasader er pusset og malt. Flatt tak antas å være tekket med papp/membran.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

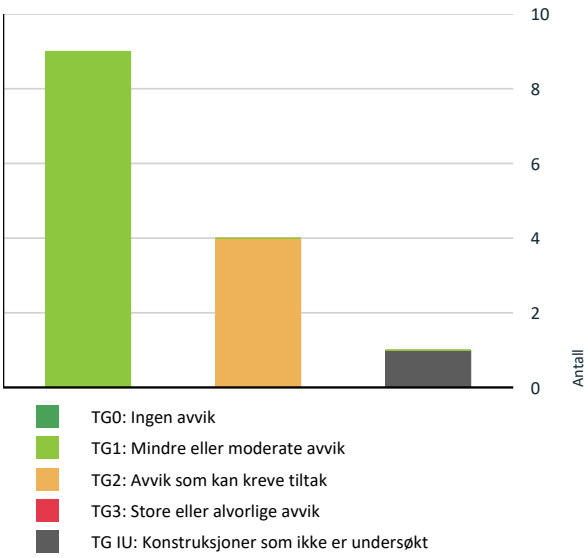
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Akersbakken 39, 0172 OSLO
Gnr 218 - Bnr 18
0301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Lorentzen Taksering AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Lorentzen Taksering

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Det er registrert at det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet på kjøkken. Dette kan medføre redusert lekkasjesikring.

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det foreligger ikke dokumentasjon på at det elektriske anlegget nylig er kontrollert av kvalifisert elektrofaglig person. 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 og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags glass.

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

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brannklassifisert entrédør.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er utført med parkett og flis.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er med tapet og malte plater. Himlingen er med malte plater.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

Gulvet er nivellert, og det ble ikke registrert vesentlige høydeavvik.

Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad pusset opp i 2020.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger garantibevis for utførte arbeider på våtrommet. Garantibeviset gir imidlertid begrenset dokumentasjon på utførelsen av skjulte konstruksjoner og tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig membran og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 48 mm.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da konstruksjonen består av betong/mur.

Det er imidlertid foretatt overflatesøk, hvor det ikke ble registrert unormale forhold på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i heltre og stein. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har 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 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

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

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet på kjøkken. Dette kan medføre redusert lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer på kjøkkenet for å lukke avviket.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp med panelovner samt elektrisk gulvvarme på bad og kjøkken.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på at det elektriske anlegget nylig er kontrollert av kvalifisert elektrofaglig person.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at det gjennomføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig foretak.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på at det elektriske anlegget nylig er kontrollert av kvalifisert elektrofaglig person.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at det gjennomføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig foretak.

Tilstandsrapport

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.



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 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)**
Etasje	64			64	
Kjeller		4		4	
SUM	**64**	**4**			
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, kjøkken, soverom, bod, entré		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjeller målt til ca. 4,3 m² merket nr. 302.

—

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt laser. Avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Niklas Lorentzen	Takstingeniør
	Lars Jonas Björling	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	18		17	2453 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsverdi.	Ikke relevant

Adresse
Akersbakken 39

Hjemmelshaver
Björling Lars Jonas

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	28.08.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland/Ambita	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	
2	28.08.2026	

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. aug. 2026

Oppdragsnummer
36-0290/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Akersbakken 39, 0172 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Jonas Björling

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4259503
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A-membran as.Nytt membran Bettre as.byggkonstruksjon av badet Begge er gjort i juni 2020

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A-membran as .Nytt membran

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bettre as.Byggkonstruksjon.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstman i august 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

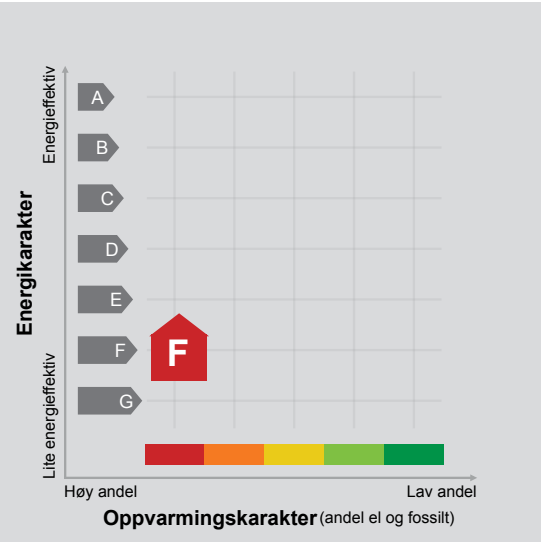
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0290/26

ENERGIATTEST

Adresse	Akersbakken 39
Postnummer	0172
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	18
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81095507
Bruksenhetsnummer	H0312
Merkenummer	Energiattest-2024-21933
Dato	09.09.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1991
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

HAGEBY EIENDOMSMEGLING AS
v/Hedda Wangensten
c/o Privatmegleren Aksept AS, 0171 OSLO
E-post: hedda.wangensten@privatmegleren.no

Deres ref.: 330260032 . Vår ref.: 2680-1-17 Dato: 19.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Akersbakken 39
Organisasjonsnr:	975361187
Seksjonseier:	Björling, Lars Jonas
Medeier:	
Leilighetsnummer:	17
Adresse:	Akersbakken 39, 0172 OSLO
Seksjonsnummer:	17
Gnr.	218
Bnr.	18

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - 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 10 % fra 1.1.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	15160360159
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	2 363 313,54
Innfrielsesdato:	30.09.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

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: 4 088,70,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 088,70	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	133,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 620,-
Annen formue:	18 830,-
Gjeld:	37 535,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	15160360159
Restsaldo:	34 670,59
Kapitalkostnader:	1 898,87
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 34 670,56,-, 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: 22 98 89 56.

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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET
SAMEIET AKERSBAKKEN 39

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 8. mai 2025 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.

(3) 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.

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

(5) 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
Endret på ordinært sameiemøte 8.5.25

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
19. mai 2026 kl. 18:00, Markus Menighetshus, Schwensens 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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder: Styreleder Eystein Slettebø
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Styrets årsberetning i perioden 2025 til 2026
6. Årsregnskap
7. Budsjett og drift/vedlikehold fremover
8. Beredskapsplan i Sameiet Akersbakken 39
9. Ønske om ny vurdering av ulovlig etablert treplatting på markterrasse utenfor leil. 210.
10. Forslag om innkjøp av leilighetsnummer for hver leilighet
11. Anmodning om kodelås til hovedinngang
12. Orientering av pågående tvist mellom seksjonseier og sameiet,
13. Forslag om uavhengig gjennomgang av styrets håndtering av vindussaken
14. Valg av tillitsvalgte
15. Årsmøtet i Garasjelaget - Valg av møteleder: Styreleder Eystein Slettebø
16. Godkjenning av de stemmeberettigede
17. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
18. Godkjenning av møteinnkallingen
19. Årsrapport for Garasjelaget for 2025
20. Budsjett 2026
21. Valg av styre i Garasjelaget

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET AKERSBAKKEN 39

Sak 1

Valg av møteleder: Styreleder Eystein Slettebø

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

Eystein Slettebø er valgt.

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

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av:
Eystein Slettebø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Torill Slaatten og Carl Fredrik Schultz er valgt.

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 2025 til 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Siden det siste ordinære sameiermøtet den 8. mai 2025 har styret bestått av:

Eystein Slettebøstyreleder (2025-2026)
Frank Nodlandstyremedlem (2024-2026)
Bjørn Tore Solbergstyremedlem (2025-2027)
Nicolai Friisstyremedlem (2025-2026)
Vegard Øveråsvaramedlem (2025-2026)
Morten Hennievaramedlem /2025-2026)

Styret har i perioden avholdt 14 styremøter med referat, og en rekke mindre møter. Vi har hatt rundt 120 saks punkter til behandling på styremøtene. Styret har fulgt opp/sluttført de tre vedtakene som ble besluttet på forrige årsmøte. Disse er:

Sak 11: Vedlikehold av buede vindu. Plan er å overse og vedlikeholde alle de 26 vinduene i løpet av en treårsperiode. Engelstad, som fikk kontrakten, holder forventet fremdrift. Utbedring av sette skader ved vindu i tilknytting til "tårnet" har vært prioritert og gjennomført.

Sak 12: Innføring av fiber ved overgang fra Telia til Telenor. Styret koordinerte innføring av fiber i 60 leiligheter. To seksjonseiere har ikke lagt til rette for innlegging av fiber i perioden. Styret har besluttet at de selv må avtale installering av fiber med leverandør. Fiberløsningen gir bedre bredbånd, og lavere kostnad.

Sak 13: Treplattinger mot bakhagen. Årsmøtets vedtatte arbeidsgruppe kom ikke frem til en felles løsning, men levert en skisse for treplatting. Uten felles enighet fra alle seksjonseierne kunne ikke styret godkjenne tegning for platting og bygging av disse. Ikke godkjent platting ble besluttet tatt ned, i tråd med årsmøtets vedtak. Det vil skje etter at stillas er tatt ned.

Det har vært et aktivt arbeidsår for styret. De viktigste sakene er listet. Det mest omfattende temaet er buede vindu, med tre ulike forhold som er kort beskrevet.

- Godkjent flere eierskifter og utleie forhold i styreperioden, iht vedtekter.
- Besvart løpende henvendelser fra seksjonseiere i Vibbo.
-

Fått på plass buet glassfelt i næringsseksjon etter påkjørsel (reklamasjon), men arbeid har ikke vært tilfredsstillende. Styret er i prosess med Gjensidige og næringsseksjonseier for å få en akseptabel løsning. Skaden skjedde i 2021, og det kan ikke utelukkes at sameiet må til klagenemd, tvist eller rettsak for løsning.

- Styret har koordineringsmøter med Engelstad og får rapporter om fremdriften i vedlikehold av buede vindu. Det siste koordineringsmøtet ble gjennomført 17. april. Styret er godt fornøyd med fremdriften, og en tredjedel av forventet vedlikeholdsarbeid vurderes som gjennomført. Med nåværende fremdrift forventes vindu vedlikeholdet å bli nådd innen høsten 2028, i tråd ekspertgruppens anbefaling og årsmøtets vedtak.
- Eier av leilighet 505 har i flere år fremmet mange ulike saker om hans buede vindu, etter at reparasjon (ca 700 000,-) var ferdigstilt, vindu godkjent å fungere og være tett mot vanninntrengning. Ulike styrer har lenge brukt uforholdsmessig mye tid og ressurser for å behandle klagene/sakene. Deler av disse er gjengitt på de siste årsmøtene. Helge Sund har ved brev av juli 2025 valgt å bli motpart til sameiet. Det gjør at styret, i tråd med vedtekter og beslutninger tatt på tidligere årsmøter, har i oppgave å ivareta sameiets interesser. En del er å unngå at sameiet går i juridiske "fall groper" som fremmes av Helge Sunds ulike advokater. Det koster tid og penger. Det vises til sak 12 og 13 for behandling på årsmøtet.
- Avholdt dugnad i september 2025 med rydding og renhold av fellesarealer.
- Innhentet tilbud og gjennomført utskifting av LED-lys i garasje/kjeller.
- Bestilt Norges-pris for sameiets fire strømmålere til fellesareal, varmt vann og bil ladning.
- Styret har brukt betydelig tid til økonomi og budsjettering. Det er forventet sterk kostnadsvekst på flere områder, og det er sett nøye på områder hvor det kan være mulig å begrense utgifter. Det er gitt en bredere orientering om det i pkt 7.
- Gjennomført befaring og signert revidert tilbud og avtale med Rene Rom.
- Sluttført arbeider i inngangsparti etter reklamasjon sak/Viking Entreprenør, men sluttfaktura enda ikke avklart/betalt.
- HMS-runde i fellesarealer, gjennomført termografering/el-tavler, mm.
- Brannsikkerhets runde gjennomført iht krav. Behov for utbedring/oppgradering av nødlys registret og innarbeidet i vedlikeholdsplan. Myndigheters øke fokus sikkerhet og beredskap er behandlet og vil bli beskrevet i sak 8 på årsmøtet.
- Behandlet flere forsikringssaker ifm vannlekkasjer.
- Igangsatt kartlegging av elbil-strømforbruk (strømmålere) og det sees på pilot for ny type fakturering.
- Inngått ny og gunstigere vaktmester avtale med Engelstad Gårdservice.
- Ny avtale om heis vedlikehold/kontroll med Kone, etter 10 år garanti er avsluttet.
- Det er besluttet å sette opp en hageport nært garasjeporten, for å hindre at forbipasserende slipper hunder inn i hagen for å legge igjen fra seg osv. Den vil bli montert relativt snart. Det er anmodet om møbler i bakhagen. Det er til vurdering, men kan eventuelt først gjøres etter malerarbeidet er gjennomført.
- Styret har nylig mottatt skriftlig klage om alvorlig støy over lang tid som er brudd på sameiets ordensregler. Lignende varsel har vært gitt til de to tidligere eksterne styrelederne uten at de har sendt formel skriftlig advarsel til den seksjonseier som forårsaker støyen. Samtidig har seksjonseier fått muntlige tilbakemeldinger, uten resultat. Styret er i prosess for å fremme skriftlig advarsel med henvisning til vedtekter §18 og §19. Støyen utgjør en oppførsel som er til alvorlig plage og sjenanse for andre beboere. Styret ønsker å gjøre forholdet kjent til årsmøtet da en eventuell videreføring av støy/plage/sjenanse vil kunne medføre at styret vil måtte kreve tvangssalg av leilighet, og trolig andel i garasjeanlegget. Det vil i så fall være en alvorlig beslutning, med trolig nødvendig rettsavgjørelse. Sameiet/styret har tidligere måttet gå til pålegg om tvangssalg, og ønsker å unngå det om mulig. Til informasjon i en krevende ordensregler/bomiljø sak.

Det største enkelt prosjekt er det pågående vedlikehold/malingen av fasadene mot Betanien og bakhagen. Flere tilbud ble innhentet og vurdert. Det ble besluttet å få en samlet innbetaling fra seksjonseiere på 1,6 mill, da det var en gunstigere betalingsmåte for seksjonseiere enn kun å dekke kostnader gjennom lån med høyere renter og avdrag. Innbetaling frist var 15. mars 2026, og malermester startet arbeider noe tidligere enn opprinnelig planlagt.
I arbeidet ble det avdekket større sette skader enn antatt. Styret besluttet 30. mars at et mer omfattende vedlikeholdsarbeid var nødvendig for å sikre fasaden på en forsvarlig måte. Styret har 14. april sendt ut informasjon om det mer omfattende vedlikeholdsarbeidet. Det forventes at vedlikehold/malerarbeidet kan bli avsluttet medio juni. Styret vil gi en kort oppdatering på fremdrift og antatte kostnader på årsmøtet.

Styrets innstilling
Årsberetningen tas til orientering.

Forslag til vedtak
Årsberetningen tas til orientering.

Sak 6
Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsregnskap.

Styrets innstilling
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for forsvarlig drift er tilstede, men det er samtidig behov for å kunne balansere kommende utgifter mot innbetalinger fremover gjennom grundig budsjettering. Styreleder og styremedlemmer har godkjent regnskapet og underskrevet det elektronisk.

Notene som fremkommer i etterkant av regnskapet gir en god og dekkende oversikt over kostnader knyttet til de ulike postene. Samtidig vil styret komme med utfyllende informasjon på noen poster i 2025 regnskapet som er over kr 100 000,-, og der det er knytninger til aktivitet/kostnader fra 2022 til 2026.

Note 5: Styre honorar. Sameiet har hatt eksterne styreledere i perioden 2023-24 og 2024-25. Styre honoraret for 2025 var på kr 160 000,-, der styreleder ble lønnet med kr 90 000,-. Styret har for 2026 budsjettert med honorar på kr 100 000,-.
Note 7: Viking Entreprenør AS har utbedret hovedinngang, trapper og korridorer. Arbeidet foregikk i perioden 2021-23, der det ble fremmet sluttfaktura i 2023. Daværende styre var ikke tilfreds med gjennomført arbeid og faktura. Ny faktura (108 939,-) ble fremmet i mars 2025, og daværende styre opprettholdt tidligere beslutning. Det ble da enighet om gjennomføring av utestående arbeid før faktura ble fremmet. Arbeid skulle skje i august 2025, men ble først ferdigstilt i januar 2026. En ny høyere sluttfaktura (161 551,-) ble fremmet i mars 2026, som styret ønskes å bli nedjustert før betaling. Det er viktig å få en ryddig avslutning av prosjektet.
Note 7: Heis. Det har vært en rekke mindre reparasjoner. Heisen stoppet alvorlig i desember 2024, og ble reparert. Men i romjulen ble heisen stående over en lengre periode. Det var da behov for reparasjon og utskifting av en kostbar styringsenhet (kr 144 600,-). Kostnadene i perioden 2024-25 medførte høyere heise kostnader på ca kr 150 000,- enn budsjettert. Styret har etter dette endret på avtale med Kone, og justert avtale med Rene Rom for å forebygge skader/reparasjoner for heise dørene.

Note 8: Avgifter. Oslo kommune fremmer faktura med stipulerte avgifter fire ganger i året. I november foretas det måling av vannforbruk, og det fremmes en femte faktura med justeringer for tilleggsinnbetaling eller tilbakebetaling. I desember 2025 fikk sameiet en tilbakebetaling på kr 80 848,-. Det er tilbakebetalinger fra 2022, 2023, 2024 og 2025. Det medførte at summen av innbetaling kombinert med tilbakebetalinger utgjør kr 375 751,-. Det ble betydning lavere for 2025 regnskapet enn forventet og budsjettert, og avgifter for 2026 blir tilsvarende høyere. Mer bakgrunnsinformasjon om det er gitt i påfølgende pkt 7.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2680 Revisjonsberetning 2025 - Sameiet Akersbakken 39.pdf
2. Årsregnskap 2025 - Sameiet Akersbakken 39.pdf

Sak 7

Budsjett og drift/vedlikehold fremover

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På årsmøtet 8. mai 2025 i sak 7: Budsjett 2025: ble det gitt en kort orientering om sameiets økonomi og budsjett. Det ble da etterlyst en oversikt over vedlikeholdsplan, og stilt spørsmål om sameiet har et økonomisk vedlikeholds etterslep. Det ble svart at vi har et slikt etterslep/underfinansiering i 5 mill størrelsen, som skyldes langvarig ubalanse mellom utgifter og inntekter. Kostnadene for den pågående malingen av to av fasadene bekrefter det.

Hovedtyngden av sameiets utgifter er løpende driftskostnader. Det er utgifter som stort sett ligger fast, men på noen områder kan justeres noe. Reforhandling av Securitas, Rene Rom, vaktmester, Kone (heis), strømavtale (Norges Pris), overgang fra Telia til Telenor, og skifte av forsikringsselskap har vært gjennomført høsten 2024, 2025 og tidlig i 2026 for å redusere utgifter, og få bedre tjenester. I 2025 ble det ikke gjennomført tepperens, og tilsvarende vask i garasjeanlegget. Mulige reduksjoner har derfor stort sett alt vært gjennomført.

Vurderinger om mulige kosteffektive investeringer for å kunne spare drift over tid har vært gjennomført. For eksempel har mulighet for montering av varmepumper til korridorene og hovedinngangen blitt utredet. Anbud var på nærmere kr 300 000,-, og ville ikke svare seg, uten at nåværende prisnivået (50 øre) på strøm økte til det mangedobbelte. Det er nok mulig at det vil skje, men det vil ikke lønne seg med slike energieffektivisering før vi får et slikt vesentlig høyere og forutsigbar strømpris nivå. Styret har ellers sett på andre energieffektiviserings tiltak opp mot innvestering, støtte og reduksjon i driftsutgifter. Ingen synes for tiden å være aktuelle for bedre kosteffektiv drift av Akersbakken 39.

Den harde realiteten er at det forventes ca 5% heving i driftsutgifter pga lønnsøkning (4,7% vedtatt 12. april mellom NHO og LO) og andre lignende økende kostnader. Det er alt innarbeidet i 2026 budsjettet, men vil trolig også gjelde for 2027 budsjettet, når det skal utarbeides i november 2026.

Oslo kommune vil fortsette å heve sine avgifter på ca 23% i flere år fremover for å dekke utbedring av vann/avløp. Det vil etter hvert bli vår største faste driftsutgift.

Renter/avdrag vil øke fra nåværende 538 000,-. Styret vil på årsmøtet kunne si litt mer om status, og forventede utgifter knyttet til det pågående maler prosjektet. Det vil øke behovet for utvidelse av lån for å dekke det.

Helge Sunds brev om Forliksråd, og mulig rettsak, om hans ambisjon på inntil kr 1,5 mill fra sameiet har ikke vært realistisk vurder som del av sameiets økonomi, budsjett og mulig behov for ekstra lån for å kunne dekke en slik mulig ekstraordinær utbetaling til en seksjonseier. En slik utvidelse av sameiets låneramme vil indikere en årlig innbetaling for renter og avdrag på over 1,2 mill. Det vil medføre en svært alvorlig heving av månedlige innbetalinger for å dekke felleskostnader, noe styret mener vi bør arbeide for å unngå. Det er mer utfyllende beskrevet i sak 12.

Vi forventer at strømutgifter vil øke betydelig. På grunn av politiske lovnader før stortingsvalget i september 2025 mener styret at 2026 med Norges Pris vil bli et unntaksår med ca 270 000,- i samlet strøm utbetaling. Fremover forventer vi i stedet en gradvis tilnærming til markedspris, og en heving til 400 000,- til 500 000,- alt i 2027. Det vil bli vår tredje største løpende driftsutgift.

Vi skiller mellom teknisk drift og vedlikehold, selv om det kan fremstå som mye av de samme kostnadene. Forskjellen er at en plan for vedlikehold er en oppgradering, modernisering eller utskifting av tekniske ting, fasade og infrastruktur. Det er prosjekter som kan planlegges og skyves noe i tid, men utsettelser kan medføre større og mer kostbare løsninger, som bør unngås.

Drift er løpende utgifter, men vil også dekke overraskende hendelser som må løses. Vi må umiddelbart reparere/utbedre vannskader, strømbrudd, heis, ventilasjon, innbrudd, varmtvannsbeholder osv. Vi har erfaringstall på en rekke mindre driftsmessige utbedringer og innarbeider det i budsjettet. Samtidig vil det av og til dukke opp større og ikke plan bare hendelser, som ikke er innarbeidet i budsjettet.

En oversikt over tidligere større planlagte vedlikeholdsprosjekt er listet under:

1. Utskifting av nøkler 2011 350 000
2. Ny heis 2015 1 360 000
3. Port telefon anlegg 2016 515 000
4. Fasade rehabilitering 2017 1 500 000
5. Brann vinduer 2019 135 000
6. Skifer i trapper 2018 125 000
7. Reparasjon i bakgård 2019 150 000
8. Ny taktekking 2020 1 000 000
9. Ny utvendig trapp 2021 95 000
10. Innv. rehab. inng./korridorer 2021-23 1 695 000

Andre større reparasjoner/utbedringer som ikke var planlagte, men måtte løses som driftsutgifter av sameiet (ikke dekket av forsikringsselskap) har vært større heis reparasjoner, utskifting av varmtvannsbeholdere, utbedring av ventilasjon, buede vindu i leilighet 505 osv.

Det er nettopp utskiftet lysrør i garasje og kjeller, og maling av to av fasadene som pågår. Det er planlagte prosjekter som er del av vedlikeholdsplanen. Fremover har vi vedlikeholdsprosjekter som kommer og andre som må utredes bedre. Dette er en liste over disse som vil utgjøre arbeidet med vedlikeholdsplanen fremover:

- Vedlikehold av buede vindu 2025-2028 200 000
- Utbedring av nødlys 2027 100 000
- Sikring av avløpsrør i garasje 2027 75 000
- Utbedre glass med hull i trappehuset 2027 50 000

- Utskifting av peis-vifter og el. på taket 2028 150 000
- Utskifting av ventilasjonsvifter på taket 2028 150 000
- Utrede vedlikehold av infrastruktur inne 2028-2029 500 000
- Utrede oppgradering av fellesareal ute 2029-2030 500 000
- Utrede utskifting av varmvannsbereder 2029 1 000 000
- Vurdere utskifting av lysrør trappehuset 2029 200 000
- Vurdere utskifting av isolasjon i garasjen 2030 200 000
- Vurdere utskifting av nøkkelsystem 2030/2031 0,5 - 1,0 mill
- Vurdere maling av fasade 2032 tentativt 2 mill

Akersbakken 39 ble ferdigstilt i 1990. Bygget er 36 år og en del tekniske deler av bygget har en gjennomsnittlig levetid, og må skiftes ut på kosteffektive tidspunkt. Vedlikehold må planlegges godt og det må innhentes flere anbud fra gode firma. Styret og vaktmester har god kompetanse, men det må på en rekke områder nyttes fagfolk for inspeksjoner/kontroller for å få avklart når det trengs utbedringer, moderniseringer og utskiftinger. Det vil gi god bakgrunnsinformasjon for gjennomføring av vedlikehold på en kosteffektiv måte. Samtidig må gjennomføring av større vedlikeholdsprosjekt knyttes til sameiets økonomi. Å unngå perioder med høy lån/gjeld vil gjøre det mulig å ha en forutsigbar og jevn justering i seksjonseieres månedlige innbetaling av felleskostnader.

Den beskrevne vedlikeholdsplanen må justeres og videreutvikles fortløpende. Samtidig må vi begynne å se på mer langsiktige og kostbare forhold (når bygget blir 50-60 år) som når vi vil trenge å skifte ut vinduer, hoveddører, elektrisk anlegg, vann og avløp som er sameiets ansvar, og som skal gjennomføres koordinert og innen en budsjettmessig økonomisk ramme. Slike store utgifter vil kreve styrking av sameiets økonomi, som kun kan skje gjennom mangeårig prioritering og budsjettering. Samtidig må vi forvente at det vil kunne komme nye pålegg fra myndigheter knyttet til økt brannsikkerhet, miljøkrav og energieffektivisering. Mulige krav om beredskapsmessige tiltak er uavklart, men kan komme.

Sameiet har nå en gjeld på 2,36 mill og betaler årlig inn 538 000,- i renter og avdrag, basert på en rente på 6,7%. Vårt nåværende lån varer til høsten 2031. Samtidig må vi ta et tilleggslån for å dekke pågående fasade vedlikehold/maling. Vi forventer samtidig at renter vil bli hevet og vår fremtidige innbetaling til bank vil øke tilsvarende. Det vil først bli avklart senere i år som del av budsjettering for 2027.

Styrets innstilling

Denne gjennomgangen av sameiets økonomiske status, driftskostnader og vedlikeholdsplan har til hensikt å gi en bedre oversikt. Den skisserer samtidig hvordan sameiet over tid kan få en bedre balanse mellom utgifter, inntekter og kontantbeholdning.

Forslag til vedtak

Tas til orientering

Sak 8

Beredskapsplan i Sameiet Akersbakken 39

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Regjeringen har besluttet at 2026 skal være Totalforsvarsåret. *Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap* (DSB) har anbefalt at sameier gjennomfører en orientering om beredskap på årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret har ansvar for drift, vedlikehold, HMS og brannsikkerhet til daglig. Samtidig er det oppgaver som må videreføres om det skulle oppstå en krise/krig, og når det vil kunne være mulig for styret og vaktmester. I en krise/krigssituasjon er det ulike myndigheter som har beredskapsansvar.

For å gi en bedre beskrivelse av heving av beredskap i fred, og til en overgang til krise/beredskapssituasjon, har styret laget en beredskapsplan slik at beboerne i Akersbakken 39 kan styrke sin kunnskap og egen beredskap. Beredskapsplanen er i en førsteutgave og lagt ut på Vibbo.

Hensikten på årsmøtet er å gi en kort oppdatering knyttet til primært styret og vaktmester brannsikkerhets oppgaver i fred, myndigheters ansvar i en beredskaps-/krisesituasjon, og hva den enkelte bør/skal ivareta. Det vil primært bli lagt opp til å kunne svare på spørsmål på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styret oppdaterer beredskapsplanen ved behov.

Sak 9

Ønske om ny vurdering av ulovlig etablert treplatting på markterrasse utenfor leil. 210.

Forslag fremmet av:
Mia Samuelsen Bøe, Leilighet 210

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg viser til dialogen om plattingen utenfor min leilighet, og ønsker med dette å melde inn saken til behandling på kommende årsmøte.

Prosessen slik den fremgår av salgsoppgaven:
I forbindelse med kjøpet ble jeg orientert om at det tidligere hadde vært dialog mellom tidligere eier og sameiet om etablering av plattingen. Denne dialogen var en del av dokumentpakken og salgsdokumentasjonen jeg mottok. Samtidig ble uteområdet presentert som «privat terrasseplatting på 17 kvm» i markedsføringen av boligen.

Jeg nevner dette ikke for å rette ansvar mot verken tidligere eier eller megler – tvert imot har begge opptrådt ryddig overfor meg. Poenget mitt er kun at plattingen var et kjent, omtalt og behandlet forhold i sameiet, og at sameiet derfor hadde full mulighet til å følge opp saken direkte overfor riktig eier i prosessen.

Når sameiet ikke gjorde dette, men først etter eierskifte ønsker å rette et krav om riving mot ny eier, fremstår dette som en mangelfull forvaltningsmessig håndtering. Det skaper også en uheldig og uforutsigbar situasjon for meg som kjøper, all den tid tiltaket ble presentert som en etablert del av eiendommen uten at det forelå pålegg om fjerning.

Tiltakets karakter:
Platting er etablert innenfor et uteareal som etter vedtektene er til min eksklusive bruk. Den er ikke forankret

i byggets konstruksjon, og innebærer derfor ikke en permanent fasadeendring eller et irreversibelt inngrep i eiendommen. Den er heller ikke synlig fra gateplan, og har etter mitt syn begrenset påvirkning på øvrige seksjonseiere.

Rammer for beslutning:
Slik jeg forstår regelverket, vil et pålegg om fjerning av et slikt tiltak normalt kreve tilslutning fra årsmøtet med kvalifisert flertall (2/3), ettersom det gjelder bruk og disposisjon av areal knyttet til seksjon. Jeg ber om at dette legges til grunn i behandlingen av saken.

Forholdsmessighet og mulige løsninger:
Selv dersom det skulle foreligge grunnlag for å reagere, må tiltaket vurderes opp mot forholdsmessighetsprinsippet. Jeg ønsker å være løsningsorientert, og er åpen for tilpasninger dersom det er konkrete forhold styret mener bør endres – for eksempel farge, utførelse eller andre enkle grep. Etter min vurdering vil slike justeringer være et mer forholdsmessig tiltak enn riving.

Uenighet mellom seksjonseiere om valg av løsning:
Jeg forstår at bakgrunnen for styrets vedtak er at ikke alle seksjonseiere på hagesiden ønsker å etablere en tilsvarende platting, og at styret derfor er bekymret for at området kan få et uensartet uttrykk. Dette er et legitimt hensyn, og jeg har forståelse for at styret ønsker en helhetlig estetikk.

Samtidig mener jeg at manglende enighet mellom andre seksjonseiere ikke kan være et selvstendig grunnlag for å kreve at en etablert og kjent løsning på mitt eksklusive uteareal skal rives. Vedtektene gir ingen krav om lik utforming av utearealene på bakkeplan, og sameiet har per i dag ingen vedtatt standard, plan eller retningslinjer som jeg bryter med.

I tillegg ligger plattingen på et areal som ikke er synlig fra fellesarealer eller gateplan, og som kun er en del av den enkelte seksjonseiers private uteplass. Det gjør at visuelle forskjeller mellom seksjonene ikke kan anses som en ulempe av en slik art at det rettferdiggjør et rivingspålegg.

Dersom sameiet i fremtiden ønsker en felles estetisk standard for uteområdene, kan dette vedtas på årsmøtet og gjelde fremover i tid. Men et slikt vedtak kan ikke gis tilbakevirkende kraft eller innebære at tiltak som tidligere har vært kjent for sameiet, og som ikke har vært fulgt opp overfor tidligere eier, må fjernes av ny eier i ettertid.

Likebehandling og praksis i sameiet:
Jeg er samtidig opptatt av at saker behandles etter like prinsipper. Jeg er kjent med at det finnes andre tiltak i sameiet, eksempelvis markiser, som etter det jeg forstår ikke nødvendigvis er behandlet på tilsvarende måte.

Jeg ønsker i utgangspunktet ikke å fremheve eller gå videre med dette, men dersom det legges opp til en streng praksis i min sak, mener jeg det er naturlig at tilsvarende tiltak i sameiet vurderes etter de samme kriteriene, slik at man sikrer forutsigbarhet og likebehandling.

Avslutning:
På denne bakgrunn ber jeg om at årsmøtet foretar en helhetlig vurdering av saken, hvor det tas hensyn til tiltakets karakter, manglende ulemper for øvrige beboere, samt muligheten for mindre inngripende tilpasninger.

Jeg stiller gjerne til dialog i forkant dersom det er ønskelig.

Styrets innstilling

Mia Bøe fremmet sin sak innenfor tidsfrist den 25. mars kl 20.45, og er gjengitt i sin helhet som beskrivelse av hennes syn i saken. Styreleder bekreftet 26. mars kl 08.15 at saken var mottatt styret, og sendte en beskrivelse av vedtaket fra årsmøtet den 8. mai 2025. Hun mottok følgende tekst:

Her ser du utklipp av saken fra fjorårets årsmøte behandling, som vedtok styrets innstilling til saken.

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:
Årsmøte godkjenner lik styrets innstilling. Forslaget ble vedtatt.

Ved å sende denne mailen ble Mia Bøe gjort klar over at en god del av hennes forutsetninger for det hun beskriver som bakgrunn ikke er dekkende. Hun har ikke kommet med forslag til endringer i sin beskrivelse i saken hun har fremlagt, eller trukket den tilbake.

Styret har derfor sett behov for å gi en mer utfyllende beskrivelse av hvorfor Mia Bøe har fått pålegg om å rive treplattingen utenfor sin leilighet.

Bakgrunnen for årsmøtevedtaket skyldes at Mikkel Narmo den 7. april 2026 fremmet mail om søknad om bygging av treplatting. Daværende styreleder Mette Berntzen informerte Mikkel Narmo/210 på mail den 10. april 2025 om at ingen bygningsmessige endringer vil kunne godkjennes før saken ble behandlet av årsmøtet 8. mai 2025. Det skyldes at markterrassene er fellesareal.

Planlegging av bygging på fellesareal, som en treplatting, må etter vedtektenes § 20 i forkant fremmes styret, og godkjennes av styret og eventuelt årsmøtet, ut fra hva det konkret søkes om. I dette tilfellet trengtes det godkjenning av årsmøtet.

Siden markterrassene i bakhagen er tilnærmet identiske og er fellesareal, har styret i sin vurdering lagt til grunn at en eventuell fremtidig endring av en terrasse/platting også må gjelde alle de andre. Det er derfor lagt til grunn at kun en enhetlig løsning kan aksepteres. Bakgrunnen for det er at opprinnelige tegninger som nøye beskriver terrassene ble del av tinglysing av Akersbakken 39, som ble gjort i april 1990. En presentasjon av det som ble tinglyst ble kort tid etter laget som prospekt og kan hentes fra Vibbo.

En eventuell bygging av en treplatting oppfattes som en sak som er større en normal drift/vedlikehold, og krever 2/3 flertall på et årsmøtet. Det kan videre ikke legges til grunn forskjellsbehandling mellom seksjonseiere. Dersom det oppfattes at en såpass stor treplatting vil utgjøre endringer i forhold til tinglyste tegninger/beskrivelser vil det bli en endring av sameiets karakter. En slik endring av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Det vil innebære signatur fra 64 seksjonseiere.

Som annen relevant bakgrunnsinformasjon nevnes det at styrer tidligere har avslått anmodninger om å bygge treplattinger, og utvidede markterrasser. Videre har en tidligere ikke godkjent treplatting mot bakhagen blitt pålagt revet, fjernet og tilbakestilt til opprinnelig markterrasse. Det har således vært det normale for styret å nekte Mikkel Narmo å bygge en treplatting.

Imidlertid fikk styret den 11. april 2025 kjennskap til at Mikkel Narmo etablerte en treplatting, på tross av at han den 10. april 2025 mottok styreleders mail om forbud mot byggestart, og henvisning til saken i kommende årsmøte 8. mai. På årsmøtet ble det vedtatt å etablere en arbeidsgruppe, som beskrevet ovenfor, som skulle levere sitt resultat til høsten 2025. Styret aksepterte at treplattingen utenfor 210 kunne bli stående frem til arbeidsgruppen hadde fått levert en felles løsning for alle treplattinger mot bakhagen, og som styret kunne basere en godkjenning på, i tråd med årsmøtets vedtak i saken.

Det har i ettertid viste det seg at Mikkel Narmo hadde bygget den ulovlige treplattingen i den hensikt å få en bedre pris ved salg. Utformingen av tekst i Finn.no annonsen, og Privatmeglerens prospekt, var misvisende. Styret tok det opp straks det ble klart at leiligheten ble lagt ut til salg. Megler lovet umiddelbart å korrigere det, men mye tyder på at feilinformasjon hadde blitt spredt til potensielle kjøpere. Prospektet som ble utlevert første dag var det opprinnelige, med feil informasjon. Det er ukjent om et nytt og justert prospekt ble laget, og fordelt.

Eiendomsmeglingslovens slår fast at eiendomsmegleren er en mellommann mellom kjøper og selger. Det står i eiendomsmeglingslovens § 6-3, at eiendomsmegleren skal ha «omsorg for begge parters interesser». Videre pekes det på at eiendomsmegleren skal utføre arbeidet på en måte som ikke «på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til oppdragstakerens (eiendomsmeglerens) integritet og uavhengighet». I eiendomsmeglingslovens § 6-7 "Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt", som er ny fra 1. juli 2025, viser punkt en;

Oppdragstakeren skal sørge for at kjøperen før handel sluttes skriftlig og tydelig får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen. Har oppdragstakeren ikke foretatt innhenting og kontroll av opplysninger som nevnt i første punktum, skal kjøperen før handel sluttes, gis skriftlig orientering om grunnen til dette.

Noe mer i detalj ble styret kjent via Finn.no at Mikkel Narmo overraskende planla å selge sin leilighet. Det ble forstått at treplattingen var ulovlig bygd i den hensikt å kunne profilere leiligheten med ekstra fordeler, noe som ikke er i tråd med sameiets vedtekter. Styreleder kontaktet umiddelbart den 1. august 2025 megler hos Privatmegleren om at annonseringen på Finn.no ikke var korrekt, og måtte endres i henhold til Akersbakken 39s vedtekter. Det ble etterfulgt samme dag med en mail:

Våre vedtekter slår fast at markterrassene i sameiet er fellesareal. Seksjonseierne knyttet til disse markterrassene, har naturlig nok bruksrett, men ikke eiendomsrett. Vedtak ifm. forslag om endringer av felles eiendom, krever kvalifisert flertall i generalforsamling.
Treplattingen som selger har etablert her, er oppført uten tillatelse fra siste generalforsamling.
Det betyr at selger må være forberedt på å få krav om demontering/fjerning av plattingen, da den formelt sett er i strid med vedtektene og generalforsamlings vedtak. Eventuelt må det gå klart fram i salgsprosessen at dette kravet kan bli fremmet til eventuell ny eier, dersom plattingen blir stående etter et eventuelt salg.

Allerede rett før åpning til visning av leilighet 210, var styremedlem Bjørn Tore Solberg fysisk til stede og gjorde megler oppmerksom på den ulovlig oppførte treplattingen, og at det kunne medføre opprettholdelse av rivning og fjerning, der dette fra sameiets side ble sett på som selgers ansvar og kostnad. Megler lovet å korrigere og informere alle som ville gi bud. Prospektet som ble utlevert første dag var det opprinnelige, med feil informasjon. Det er ukjent om et nytt og justert prospekt ble laget, og fordelt.

Den 18. august 2025 etterlyste styreleder eierskiftemelding fra Privatmegleren v/Steffen Kjølstad. Den 2. september 2025 sendte styreleder megler mail om at styret ikke hadde godkjent treplattingen og at denne kunne bli krevd fjernet, dvs. tilbakestilt til opprinnelig markterrasse. Den 2. september 2025 sender samme megler styret en mail, der han bekrefter at ny eier er informert om styrets informasjon om ulovlig oppført treplatting, inkl. styrets mulige krav om fjerning/tilbakestilling.

Mikkel Narmo solgte leilighet 210 til Mia S. Bøe, som i styremøte den 16. september 2025 ble godkjent som ny eier fra 1. september 2025. Den 2. september 2025 mottar styret mail fra Mia Bøe:

Bekrefter ved dette at jeg har mottatt og forstått informasjonen. Jeg tok over leiligheten i går - ser frem til å være nabo med dere alle!

Når det gjelder arbeidsgruppens resultat høsten 2025 vises det kort til sameiets årsberetning (sak 5) der det kort beskrives hvorfor styret basert på at arbeidsgruppen ikke kom frem til en akseptabel enhetlig treplatting løsning, og styret derfor fulgte årsmøtets beslutning. Med det som grunnlag bekreftet/vedtok styret på møte at treplattingen utenfor leilighet 210 eiet av Mia Bøe måtte rives. Mia S. Bøe ble deretter meddelt om tilbakestilling til opprinnelig markterrasse.

Som det fremkommer i Mia Bøes beskrivelse mener hun at styret/sameiet ikke har vært aktiv nok i salgsprosessen, og dermed burde kunne akseptere en videreføring av treplattingen utenfor hennes leilighet. Styret deler ikke det synet, og mener at verken styret eller sameiet har et ansvar knyttet til et leilighets salg. Styret skal i henhold til vedtektene kun vurdere godkjenning av kjøper etter at kontrakt ligger klar til signering. Megler var i denne sak ikke flink til å informere på en akseptabel måte og måtte purres på.

Når det gjelder et salg er det et forhold mellom selger og kjøper, der megler har et ansvar. I eiendomsmeglingslovens slår det fast at eiendomsmegleren er en mellommann mellom kjøper og selger. Det står i eiendomsmeglingslovens § 6-3, at eiendomsmegleren skal ha «omsorg for begge parters interesser». Videre pekes det på at eiendomsmegleren skal utføre arbeidet på en måte som ikke «på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til oppdragstakerens (eiendomsmeglerens) integritet og uavhengighet». I eiendomsmeglingslovens § 6-7 "Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt", som er ny fra 1. juli 2025, viser punkt en;

Oppdragstakeren skal sørge for at kjøperen før handel sluttes skriftlig og tydelig får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen. Har oppdragstakeren ikke foretatt innhenting og kontroll av opplysninger som nevnt i første punktum, skal kjøperen før handel sluttes, gis skriftlig orientering om grunnen til dette.

Basert på Mia Bøe sin beskrivelse kan det tyde på at både selger og megler ikke helt har ivaretatt sitt ansvar slik at hun tidlig var kjent med at treplattingen var ulovlig satt opp, og måtte forventes å bli revet, fjernet og markterrassen tilbakestilt. En slik beslutning (bekreftelse av tidligere vedtak) var noe som var forventet behandlet/bekreftet høsten 2025.

Siden årsmøtet hadde vedtatt at Mikkel Narmo var en av to som ledet arbeidsgruppen var dette godt kjent, og han hadde nok alt tidlig innsyn i arbeidsgruppens arbeid at det kunne bli umulig å komme til enighet mellom alle seksjonseiere med tilstøtende markterrasser. Dersom han ikke har vært god på å informere om status i saken gjennom salgsprosessen har han ikke ivaretatt sitt ansvar. Samtidig må det forventes at han har ivaretatt sin informasjonsplikt overfor megler. Har han ikke gjort det tilstrekkelig vil det i praksis ha medført et lovbrudd.

Det siste forholdet er at Mikkel Narmo var godt kjent med at styret den 10. april 2025 hadde gitt forbud mot bygging av treplattingen, og at han ved å bryte det var kjent med at det skulle tas ned, men kun fikk en midlertidig anledning frem til det forelå en felles enighet, og dermed mulig godkjenning. Med fravær av en godkjenning til høsten 2025 ville vedtaket om rivning fra 10. april 2025 bli effektuert av styret i tråd med årsmøte vedtaket.

Styret mener at selger har en heftelse ved leilighet 210, og har dermed ansvar for gjennomføring av rivning, fjerning og tilbake stilling til opprinnelig markterrasse. Det er et ansvar og en kostnad han har også etter at leiligheten er overført til ny eier. Samtidig er det eier som må påse at det gjennomføres. Dersom dette ikke er godt beskrevet i kontrakten har megler et ansvar i henhold til eiendomsmeglingsloven.

Det er i Mia Bøes beskrivelse fremmet syn/begrunnelse for at årsmøtet bør endre tidligere vedtak, og dermed akseptere at treplattingen bli stående, selv om det ikke blir satt opp tilsvarende treplattinger foran de andre

leilighetene. Styret mener at det vil i så fall bli et brudd med vedtektene. Alternative løsninger vil kanskje kunne aksepteres, men styret tror det vil kreve samtlige seksjonseieres godkjenning.

Styret har gjennom en bred beskrivelse av hendelsesforløpet fra 7. april 2025 og frem mot kommende årsmøte. Det bør dekke de hull som ikke har vært gitt i forslagsstillers beskrivelse av saken. Styret har også påpekt hvem som har ansvar i saken, og det er ikke sameiet/styret for eventuell fravær eller feil informasjon i salgsprosessen.

Styret mener at rivning og fjerning av treplattingen er besluttet i tråd med årsmøtevedtak og vedtekter. Videre at det er selger som har ansvar for rivning, men denne må koordineres av kjøper. I den utstrekning dette er uavklart mellom kjøper og selger, er det megler som ikke har ivaretatt sitt ansvar.

Styrets mener at Mia Bøes anmodning om en ny vurdering ikke har medført at det er fremkommet vesentlige nye momenter i saken, og at årsmøtets beslutning i fjor om å overlate til styret å avgjøre saken, opprettholdes.

Treplattingen kan fjernes når malerarbeidet er gjennomført.

Forslag til vedtak

Treplattingen fjernes og markterrassen tilbakeføres innen 1. juli 2026.

Sak 10

Forslag om innkjøp av leilighetsnummer for hver leilighet

Forslag fremmet av:
Henrik M. Stephansen.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om innkjøp av leilighetsnumre, forslagsvis i metall (gullfarge, som ringeklokker) til å skru opp over ringeklokkene. Forslag gjelder opprinnelige leilighetsnummer.

Styrets innstilling

Bildet som Stephansen har vedlagt ser ut til at tallene er ca 15 cm høye og satt opp individuelt over hverandre.

Styret har anmodet forslagsstiller å fremme forslag til leverandør og oversikt over kostnader. Det har ikke skjedd. Mange leiligheter har allerede nummer/navn på vegg eller dør. Styret mener at forslaget innebærer for store og dyre tall.

Styret har sett på leverandør som leverer skilt/tall som ligner i størrelse og utforming, men ikke i ønsket metall farge. De selger dem for kr 249,- pr stykk, og har et begrenset antall på laget. Alt tyder derfor på at det vil måtte bli en form for spesial bestilling, der det er usikkert hva samlet sum vil kunne bli.
Eksemplet ved å kjøpe fra leverandør til kr 249,- vil medføre en kostnad på 46 314,- til 62 leiligheter. Det vil i tillegg bli spørsmål om kostnader til skruer/braketter og montering av fagperson.

Styret mener at det i fremtiden kan være hensiktsmessig å montere leilighets nummer, men de bør være mindre, mer diskret og vesentlig billigere. Det bør videre være en enighet om plassering, og det bør vurderes før det tas en eventuell beslutning om en alternativ og enklere/billigere nummer løsning. Styret anbefaler at Stephansen nåværende konkrete forslag om nummerskilt ikke støttes av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Forslaget om store og kostbare nummer tall til leilighetene avslås.

Sak 11

Anmodning om kodelås til hovedinngang

Forslag fremmet av:
Carina Jeanette Dahl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om fastmontert kodelås til hoveddør, i tillegg til eksisterende brikke/chip.

Styrets innstilling

Styret har ikke mottatt noe forslag til systemløsning og kostnadsoverslag fra forslagstiller. Det er en del grunnleggende forhold som må avklares før det kan vurderes beslutning om installering og bruk av en ekstra kodelås til hoveddør. Det er forhold som hvor lang varighet (tidsrom) vil en kodeløsning ha? Kan kodeløsning kombineres med eksisterende låsesystem? Er det tale om en engangskode som kun tildeles en enkeltperson for åpning av døren en gang? Vil vi få et registreringssystem for identifikasjon på hvem som nytter kodelås og til konkret dato? Hva er erfaringen knyttet til slike kodelås i forhold til innbrudd, og hva betyr det overfor forsikring til sameiet, og overfor leilighetseiere?

Styret er bekymret for misbruk, og vet ingen ting om kostnad og sikkerhet. I 2011 måtte sameiet skifte hele nøkkelsystemet pga tap av nøkler. Kostnad den gang var nærmere kr 350 000,-, og var meget krevende å få på plass. Nåværende system har 15 års kontraktstid, med 5 års mulighet for forlengelse.

Til informasjon har styret nylig fått melding om at det pågå narkotika/stoff handel i gravlunden rett overfor Akersbakken 39. Det er personer som skjuler sin identitet med hette/sjal, og noen av disse er observer å komme inn Akersbakken 39. Der har ukjente personer forsøkt å komme inn i leiligheter ved å ringe på mange dører. Styret ser på dette som en alvorlig sikkerhetsutvikling, som må motvirkes. Ved siden av økende kriminell aktivitet i nærområdet mener styret at noen beboere for lett åpner hovedinngangen til budbringere, og ukjente personer som oppgir seg som budbringer/besøkende. Styret anmoder om at alle beboere blir mer oppmerksom på ukjente personer som vil inn i bygget, og at det må være den enkelte beboer som åpner/bekrefter for egne budbringere og gjester/besøkende.

Styret har sett på tilbakemeldinger fra andre sameier som har montert kodelås, bland annet for å legge til rette for Airbnb og andre korttidsplattformer. Erfaringene er mer kriminalitet/innbrudd/tyveri, støy, brannsikkerhets utfordringer, økt behov for renhold i fellesareal, hyppigere reparasjoner/utbedringer og renovasjons utfordringer. Dette må balanseres mellom noen leietakeres fordeler kontra sameiets økte felleskostnader og merarbeid.

Styret mener at god sikkerhet i fellesareal i bygget Akersbakken 39, og i den enkeltes leiligheter og boder er avgjørende. Dersom noen av leilighetseierne ikke føler seg trygg i sitt hjem, må styret/sameiet iverksette nødvendige sikkerhetstiltak. Med det som bakgrunn kan styret ikke gå for en kodeløsning nå, men heller vurdere ny totalløsning om 5 år, og legge det inn i vedlikeholdsplanen. Styret mener at forslaget om montering av kodelås avslås.

Forslag til vedtak

Forslaget om kodelås avslås. Et nytt nøkkelsystem vurderes i vedlikeholdsplanen.

Sak 12

Orientering av pågående tvist mellom seksjonseier og sameiet,

Forslag fremmet av:
Helge Sund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det bes om at det gis en orientering om den pågående tvisten mellom undertegnede og sameiet.

Orienteringen vil omfatte:

- bakgrunn for saken
- de tiltak som er gjennomført
- resultatet av disse tiltakene
- de økonomiske konsekvensene for sameiet
- status i saken, herunder at det er inngitt forliksklage

Jeg ber om at jeg gis anledning til å redegjøre for saken overfor årsmøtet.

Formålet er å sikre åpenhet overfor sameiets seksjonseiere om en sak som har hatt, og kan få, økonomiske og prinsipielle konsekvenser for sameiet

Styrets innstilling

Saken ble fremmet 19. mars, innenfor tidsfrist.

Helge Sund har ved å fremme saken anmodet om at det gis en orientering om den pågående tvisten mellom ham og sameiet. Han viser til fem konkrete punkt som orienteringen bør omfatte.

Styret er enig i at det bør gis en orientering i en alvorlig sak, som også kan medføre alvorlige kostnader for sameiet. Utfordringen i denne sak er at Helge Sund ved å fremme to brev har valgt å bli en motpart mot sameiet. Det er et forhold styret må legge til grunn i forberedelsene til innkalling til årsmøtet, og for gjennomføringen av årsmøtet.

Når en seksjonseier har fremmet en sak til Forliksrådet for å kunne løse et tvistemål må styret ivareta sameiets interesser, i tråd med styres oppgaver og plikt. Samtidig må styret legge til grunn at vedtektenes §21 om habilitetsregler følges. Et resultat av det er at Helge Sund i denne sak ikke vil ha stemmerett på årsmøtet, og samtidig ikke skal ha anledning til å påvirke sameiets interesser i innkalling og gjennomføring av årsmøtet i denne konkrete sak. Han vil kunne presentere sitt syn i Forliksrådet , og der påpeke de konkrete forhold han er uenig med sameiet/styret om, og som har resultert i hans syn på at dette og at det bør løses som en tvistesak.

Siden prosessen pågår i Forliksrådet vil det være styrets/sameiets syn i saken som fremkommer i innkallingen til årsmøtet. Det vil være i tråd med å ivaretas sameiets interesser i saken, siden Helge Sund har økonomiske særinteresser i saken og ikke har habilitet, slik det fremgår i vedtektene.

Styret gir orienteringen ved en kronologisk gjennomgang, som er sammenfallende med de punkt Helge Sund har anmodet om. Det gjøres i tekst i innkallingen slik at seksjonseiere har anledning til forberedelser før årsmøtet. På årsmøtet kan det fokuseres på spørsmål/svar, og eventuelle behov for avklaringer. Det vil ikke bli gjennomført noen PP presentasjon på årsmøtet. Med henvisning til §21 vil det ikke bli åpnet for noen diskusjon med sameiets motpart i denne sak under gjennomføringen av selve årsmøtet. Det vil bli ivaretatt i Forliksrådet, om det blir gjennomført.

Det vises til sak 5: Årsberetningen om buede vindu i leilighet 505, som har en lang historie, har vært krevende og kostbar for sameiet. Forsikringsselskap har vært på befaringer, gitt sine rapporter, ikke funnet sted for vanninntrengning og ikke vært villige til å dekke utbedringer/kostnader. Vinduene er bekreftet å fungere og det kommer ikke vann inn i leiligheten fra mellomrommet mellom vinduene.

Sameiet har et ansvar for fasaden, mens seksjonseier har ansvar for løpende vedlikehold av vindu, og for å forebygge slitasje, skader, vanninntrengning mm. Sameiet er ansvarlig for utskiftning av hele vindu, som normalt vil bli gjort samlet for alle vindu i en fasade. Reparasjoner og utbedringer av begrensede skader er seksjonseiers ansvar. Dette er godt beskrevet i vedtektene.

Styret har i mange år behandlet en rekke klager og saker som er fremmet av Helge Sund. Det har i disse sakene/klagene vært vanskelig å få avklart helt konkret hva som er problemet med vinduene, og hva som må utbedres for å få løst forholdet. Uten å kunne bli helt konkret oppfattes dette gjerne som generell misnøye/frustrasjon, og mulige økonomiske krav uten at det er beskrevet og begrunnet.

Sameiet/styret er ansvarlig for drift og vedlikehold av bygget som helhet, fasade og fellesareal. Det er seksjonseier som drifter, vedlikeholder, utbedrer og moderniserer sin egen leiligheten. Dersom en eier bor i sin leilighet under utbedring, reparasjoner og modernisering er det på eget ansvar. Dersom det er sameiet eller forsikringsselskap som gjennomfører for eksempel utskifting av vindu eller hoved vannledning og avløpsrør vil styret, sameiet/årsmøtet og forsikringsselskap ta stilling til om beboer bør bo på et annen sted i en periode, eller få en form for kompensasjon. Det har tidligere vært vurdert og behandlet knyttet til det utbedringsarbeidet som sameiet/forsikringsselskapet har gjort i leilighet 505.

Helge Sund sendte via advokat i juli 2025 brev om krav om at saken om buede vindu skulle tas opp i Forliksrådet. Det var kort svarfrist, og styret behandlet saken i fellesferien. Etter å ha gjennomgått tidligere årsmøte-beslutninger i saken, vedtok styret å avvise kravet om forliksråd-behandling, etter råd fra advokat.

Når Helge Sund har fremmet en sak for behandling i Forliksrådet har han indirekte besluttet å bli en motpart av sameiet. Styret har i henhold til vedtekter plikt til å ivareta sameiets interesser. Samtidig mener styret at Helge Sunds sakene som har vært behandlet på flere årsmøter, i sum innebærer at buede vindu saken i leilighet 505 er vedtatt avsluttet. Styret kan derfor ikke stille i et slikt forlik. Det understøttes ved at et styre ikke har anledning til å bidra til forskjellsbehandling overfor en eller flere seksjonseiere, i tråd med vedtektene.

I slutten av mars 2026 mottok styreleder og styremedlemmer melding fra Forliksrådet via Altinn om innkalling til Forliksrådet, med brev skrevet av Helge Sunds advokat datert 19. mars 2026. Advokaten styret har bruk i saken fikk samme brev først 14. april 2026. Styret er i prosess og vil svare innen frist, som skjer rett før årsmøtet.

Sameiet og ulike styrer har bruk mye tid og ressurser (ca 700 000,- i utbetalinger) i utbedring av vannlekkasjen knyttet til de buede vinduene, uten at det var identifisert hvor vann gjennomtrengningen skjedde, og om det kunne skyldes manglende vedlikehold eller andre årsaker.

Prosess skrivet fra Sunds advokat indikerer erstatningskrav på ytterligere kr 1,5 mill. Skrivet er utformet slik at styret mener det trengs juridisk behandling for å kunne svare på en godt måte, og unngå eventuelle "fall groper". Samtidig fremstår det ikke noen konket begrunnelse som forklarer hva som gjør det aktuelt å kunne løse en tvistesak i et Forliksråd, eller en mulig fremtidig rettsak.

For sameiet og seksjonseiere vil en eventuell utbetaling i buede vindu saken medføre ekstra heving av månedlige innbetalinger til felleskostnader. For eksempel vil en utbetaling på 1,5 mill medføre behov for å ta opp tilsvarende tilleggslån. Det vil trolig medføre en heving av rente og avdrag fra nåværende 538 000,- pr år til mellom 800 000,- og 900 000,-. Det vil tilsi ca 10% heving av månedlig innbetaling.

Etter styrets vurdering vil en slik eventuell utbetaling (uavhengig av størrelse) representere en klar og alvorlig forskjellbehandling mellom en seksjonseier i forhold til alle andre seksjonseiere/sameiet. Det skal være svært tungtveiende grunner for at noe slikt kan aksepteres, og trolig kun mulig gjennom en ryddig og klar retts beslutning. En runde i et forlik vil ikke kunne utgjøre en akseptabel løsning, selv ved en meget liten utbetaling.

Styret har ovenfor gitt en kort beskrevet/oppsummert av de forholdene Helge Sund anmodet om i denne sak 12. Det tilsier at det ikke bør være behov for en ytterligere presentasjon. Samtidig bør det være anledning til spørsmål og svar fra styret og forretningsfører.

Til informasjon for de som eventuelt skulle være interessert i det Helge Sund henviser til i sitt siste brev om innkalling til Forliksrådet, vil det være mulig å se på de sakene som Helge Sund fremmet på årsmøte 8. mai 2025. Det er stort sett sammenfallende med det som har fremkommet i den pågående prosessen. Det kan hentes på Vibbo.

Forslag til vedtak

Til orientering.

Sak 13

Forslag om uavhengig gjennomgang av styrets håndtering av vindussaken

Forslag fremmet av:
Helge Sund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På bakgrunn av den pågående tvisten mellom undertegnede og sameiet, samt de kostnader og konsekvenser saken har medført, foreslås det at årsmøtet beslutter å igangsette en uavhengig gjennomgang av styrets håndtering av saken. Formålet med gjennomgangen er å:

- kartlegge beslutningsgrunnlaget for de tiltak som er gjennomført
- vurdere om det er innhentet tilstrekkelig faglig kompetanse
- belyse om styrets plikter etter eierseksjonsloven er ivaretatt
- vurdere om sameiet har lidt økonomisk tap som følge av de beslutninger som er tatt
- avklare om det foreligger grunnlag for videre oppfølging

Det foreslås at det nedsettes en arbeidsgruppe bestående av seksjonseiere, eventuelt supplert med ekstern kompetanse, for å gjennomføre denne gjennomgangen. Undertegnede stiller seg til disposisjon for å delta i arbeidsgruppen.

Arbeidsgruppen gis mandat til å:

- innhente relevant dokumentasjon

- eventuelt engasjere ekstern juridisk og/eller faglig bistand innenfor en kostnadsramme på inntil NOK 100.000
- utarbeide en rapport med anbefalinger til videre håndtering

Resultatet av arbeidet legges frem for sameiet på et senere tidspunkt.

Jeg ber om at sakene tas inn i innkallingen til årsmøtet.

Dersom styret mener det er behov for en nærmere formulering av saken eller ytterligere dokumentasjon, bistår jeg gjerne med dette.

Vennligst bekreft at sakene vil bli inkludert, innen sakslisten til årsmøtet i sameiet blir utsendt til seksjonseierne.

Styrets innstilling

Saken ble fremmet 19. mars, innen frist. Beskrivelsen i den innmeldte saken er gjengitt ordrett.

Siden Helge Sund har valgt å bli en motpart mot sameiet, medfører det behov for å følge vedtektene §21 om habilitetsregler. Styret har derfor ikke inkludert Helge Sund i utarbeidelsen av innkallingen til årsmøtet.

Når Helge Sund fremmes forslag om en gjennomgang av styret og at det bør etableres en gruppe for å gjennomføre det, er det hensiktsmessig å se på hans tilsvarende saker/forslag på tidligere årsmøter.

Helge Sund fremmet fem saker til årsmøtet 8. mai 2025 knyttet til buede vindu i hans leilighet. To av disse var forslag om etablering av grupper for å utrede status for vindu, og det arbeidet styret hadde håndtert.

Mye tyder på at forslaget som nå foreligger kan være et nytt forslag som kombinerer de som ble fremmet, og nedstemt på årsmøtet i fjor. I så fall vil det kunne være et forsøk på en form for omkamp. Innkallingen og årsmøte protokollen for 2024 finnes på Vibbo, og kan hentes der for relevant lesning.

Det som er beskrevet i denne sak er ikke lik tekst fra sakene i fjor, men en mer vag beskrivelse av hva denne gruppen skal oppnå, levere, hva mandatet egentlig omfatter, og hva de forslåtte inntil kr 100 000,- skal brukes til. Styret mener det derfor er viktig å reelt avklare hva Helge Sunds foreslåtte gruppe egentlig skal oppnå, før årsmøtet tar sin beslutning i saken.

Styret merker seg at det ikke sies noe om status for konkrete vindu, men mer om styrets håndtering. Det sies heller ikke noe om hva den såkalte "vindusaken" egentlig omfatter.

Etter styrets syn bør det avklares hvilke bestemte vindu og hvilke arbeid/håndtering det er som eventuelt må belyses/utredes. Vi har for eksempel minimum fire ulike buede vindu prosjekt/saker. Det er tre som er pågående, ref sak 5 der årsberetningen beskriver disse, og mer utdypende i sak 12 om tvisten med Helge Sund. Den fjerde store buede vindu saken/prosjektet var vedlikeholdet som ble gjennomført i 2006 med Claes Suphammer, og som ble gjort på en grundig og solid måte. Det kan også henvises til andre store vindu prosjekt/saker, som utskiftingen av vinduene i korridorene mot Ullevålsveien for 20 år siden, og vinduene mot Betanien i 2019.

Når det gjelder å eventuelt se på styrets "håndtering" sies det ikke noe om hva som eventuelt er gjort dårlig eller ulovlig, og hvem som eventuelt gjorde det. Det synes i stedet at Helge Sunds forslag er rettet på styret som institusjon, eller mer trolig de konkrete personer som sitter der eller har sittet i ulike styrer.

Det oppfattes primært å være hva ulike styremedlemmer har gjort/håndtert som omfatter hva de tre punktene i mandatet skal dekke. Samtidig skal denne eventuelle gruppen ikke rapportere til styret om vindu, men til sameiet når det eventuelt passer gruppen, der Helge Sund ønsker å være medlem (leder?).

Dersom en slik eventuell gruppe skal levere en rapport til sameiet, og ikke til styrets løpende driftsansvar, må det som minimum beskrives konkret hva en slik rapport skal omfatte, og at det skal presenteres/leveres på neste årsmøte.

En form for evaluering av en institusjon eller styre kan jo være nyttig, og kan i noen grad sammenlignes med det riksrevisjonen kan gjøre, eller kontroll- og konstitusjonskomiteen på Stortinget tidvis iverksetter. Vi kan på ingen måte sammenligne Helge Sunds forslag med noe slikt, men organisasjoner/grupper som gjennomfører granskinger/utredninger må ha en solid lovmessig forankring.

Det Helge Sund oppfattes å foreslå har ingen slik juridisk forankring i vedtekter eller Eierseksjonsloven. Det motsatte kan faktisk bli tilfelle ved at en slik eventuell gruppe kan bli oppfattet å drive med noe som kan ligne ulovlig personforfølgelse eller lignende. Dersom årsmøtet mot formodning, med et meget vagt mandat, skulle vedta etablering av en slik gruppe vil det i ytterste konsekvens kunne medføre en fremtidig rettsak, som bør unngås.

Har et styre, eller leder/medlem, gjort noe ulovlig eller brutt regelverk vil det normalt bli oppdaget av forretningsfører, regnskapsavdeling og revisor. Skulle det mot formodning bli oppdaget en annen type alvorlig ulovlig handling bør det meldes til politiet, og sameiet kan ikke etablere en egen uavhengig arbeidsgruppe for intern vurdering/utredning.

Er et sameie, eller et antall seksjonseiere, misfornøyd kan medlem i styret anmodes om å trekke seg umiddelbart, og vararepresentant kan tiltre. Alternativet er innkalling til ekstraordinært årsmøte, eller at en avventer til normalt årsmøte. Da gjennomgår sameiet årsberetningen og årsregnskapet som styret har håndtert gjennom året, og årsmøtet velger et nytt styre. Med det som bakgrunn kan det jo stilles spørsmål ved motivet fra Helge Sund om å foreslå vedtak om en slik gruppe som skal ha mandat om å vurdere/evaluere styrets håndtering/arbeid.

Det andre forholdet ved forslaget som årsmøtet bør ta stilling til er om Helge Sund faktisk kan stille i en slik eventuell gruppe, når han alt i brev av juli 2025 har besluttet å være en motpart mot sameiet. Vedtektene påpeker klart at en seksjonseier ikke har stemmerett i saker der han har egeninteresse. Styret og sameiet må legge til grunn vedtektene §21 habilitetsregler.

Styret mener at Helge Sund har med de to brevene hans jurister har fremmet ekskludert seg fra deltakelse i en slik gruppe, der også produktet kan bli nyttet til hans fordel i Forliksrådet, eller til eventuell fremtidige rettsaker.

Det styret i sin vurdering så langt har beskrevet kan kanskje av noen oppfattes som noe konspiratorisk, og basert på en mulig feiltolking av det Helge Sund har beskrevet som formål og mandat. Styret vil derfor nedenfor kort gjengi rent faktuelle forhold til denne saken.

Etablering av en arbeidsgruppe for rehabilitering av de buede vinduene ble fremmet av Helge Sund, og vedtatt på årsmøtet i 2024, som sak 12, med følgende tekst: Styret etablerer en arbeidsgruppe på inntil 4 personer med oppdrag om å foreslå løsninger for utbedring buede vinduer.

Styret etablerte umiddelbart gruppen i tråd med vedtak. Arbeidsgruppen presenterte sitt arbeid på årsmøtet 8. mai 2025, og årsmøtet besluttet en vedlikeholdsplan for utbedring av buevinduene, med varighet tre år. Det vises til sak 5 om årsberetningens beskrivelse av det pågående buede vindu arbeidet, som fungerer godt. Denne vedlikeholdsplanen vil gjennomgå alle de 25 buede vinduene, også det i leilighet 505.

Helge Sund fremmet til årsmøtet 8. mai 2025 fem ulike saker knyttet til buede vindu, styrets arbeid og to forslag til etablering av nye arbeidsgrupper. Sakene ble enten trukket, var til orientering eller ble nedstemt. Saken 14 (ikke behandlet), sak 15 (orientering), sak 16 (orientering), og sakene 17 og 18 om arbeidsgrupper (begge ikke vedtatt). Det signaliserte at flertallet i årsmøtet i 2025 ikke så noe behov for nye arbeidsgrupper som skulle vurdere buede vindu og styrers håndtering av disse.

Styret er av den oppfatning at det ikke har dukket opp noen nye forhold siden årsmøtet i fjor, og som tilsier at disse tidligere nedstemte sakene bør hentes frem for nye vurderinger og beslutninger.

Når det gjelder hvem i styret som har vært med i beslutninger om ulike buede vindu saker har de fleste tidligere styreledere og styremedlem forlatt styret trinnvis, og nye har tiltrådd. Vannskaden i Helge Sunds leilighet og

kollisjonen i vinduene i næringsseksjonen skjedde for fem år siden, og beslutninger ble da gjort av daværende og påtroppende styrer. Ingen av de som den gang var i styrene stiller til valg i sameiets påtroppende styre.

Styret mener at Helge Sunds forslag er dårlig funder og tynt begrunnet. Det har ikke dukket opp noen nye forhold i saken, med unntak av at Helge Sund har valgt å være en motpart av sameiet. Videre tyder det på at en slik eventuell gruppe vil å fokusere på historiske hendelser og beslutninger, som for lengst har vært presentert og behandlet/godkjent av tidligere årsmøter. Dette er også forhold som har vært håndtert av forretningsfører, regnskapsavdeling og revisor, uten merknader. Det har ikke vært påpekt reelle nye forhold som tilsier noen nye behandling.

Helge Sund har fremmet forslag som vil kreve personer, ressurser og koste penger. Den eneste part som synes å kunne ha noen mulig gevinst av et slikt eventuelt arbeid vil kunne være han selv, når han er blitt en motpart mot sameiet, og har som hensikt å tilegne seg inntil 1,5 mill fra sameiet.

Som et siste poeng ønsker styret å påpeke at Helge Sunds mange klager og saker i mange år har bidratt til at det har lenge vært krevende å rekruttere styreledere og styremedlemmer til styret i sameiet Akersbakken 39. Forsøk på evaluering/utredninger av hva styret har "håndtert" oppfattes ikke som hyggelig og tillitsvekkende.

Å sitte i et styre er i stor grad frivillig og gratis arbeid. Det er samtidig avgjørende at noen er villige til å påta seg disse vervene, og at de samtidig har relevant kompetanse eller er villige til å bruke den ekstra tiden det tar å opparbeide seg den kompetansen. Avslutningsvis er sameiet lovpålagt å ha et styret, og det er viktig at det fungerer på en tilfredsstillende måte. Uten det har vi et alvorlig problem.

Styret har i innkallingen til årsmøtet lagt opp til å gi en bred vurdering som grunnlag til beslutning for årsmøtet. Det vil ikke bli gjennomført noen PP presentasjon, men det legges opp til spørsmål/svar. Når det gjelder forslagstiller har han i henhold til vedtekter ikke stemmerett i denne saken.

Styret mener at årsmøtet avslår forslaget om å etablere en gruppe.

Forslag til vedtak

Det avslås å etablere en gruppe.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Eystein Slettebø

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

- Morten Hennie
- Tone Snilsberg

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

- Vegard Øverås
- Victor Sandstad

Sak 15

Årsmøtet i Garasjelaget - Valg av møteleder: Styreleder Eystein Slettebø

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.

Styrets innstilling
Styreleder Eystein Slettebø

Forslag til vedtak
Styreleder Eystein Slettebø

Sak 16

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

Sak 17

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Forretningsfører foreslås å føre protokoll, og møteleder signerer protokoll som vitne.

Forslag til vedtak

Thomas Wiik fører protokoll, og Eystein Slettebø signerer som vitne.

Sak 18

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 19

Årsrapport for Garasjelaget for 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsrapporten for Garasjelaget dekker perioden fra årsmøte 8. mai 2025 og til innkalling til årsmøtet den 19. mai 2026. Det har i perioden vært gjennomført 14 styremøter med referat, og en rekke befaringer i garasjeanlegget.

Styret har hatt følgende sammensetning:
Styreleder Eystein Slettebø Valgt for 2025 - 2026
Styremedlem Bjørn Tore Solberg Valgt for 2025 - 2027
Styremedlem Frank Nodland Valgt for 2025 - 2026
Styremedlem Nicolai Friis Valgt for 2025 - 2026

Garasjeanlegget har vært rutinemessig fulgt opp av styret og vaktmester. Branntek AS og elektriker har foretatt inspeksjon iht gjeldende brannsikringstiltak, og styret har gjennomført HMS kontroll.
Lysarmatur, og skadde kontakter, er skiftet ut i januar 2026. Det gir bedre lys, lavere strømforbruk, redusert brannfare og lavere vedlikehold.
Det ble på forrige årsmøte vedtatt å demontere to eldre ladepunkt. De ble demontert i slutten av januar 2026. Nye vedtekter ble lagt ut på Vibbo.

Sak: Carina Dahl har fremmet forslag til årsmøtet om endring av enveiskjøring i Akersbakken, slik at det kan kjøres opp til garasjen fra Ullevålsveien. Styret ved Frank Nodland hadde alt tidligere fremmet det som sak til Oslo kommune bymiljø etaten. Saken er mottatt, og det avventes behandling/svar. Siden saken alt pågår er den ikke fremmet som separat sak for orientering/vedtak på årsmøtet.

Styrets innstilling

Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått, og foreslås godkjent.

Forslag til vedtak

Årsrapporten godkjennes.

Sak 20

Budsjett 2026

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Andelseiere betaler inn kr 438,- pr måned iht §7 i vedtektene for utgifter til belysning, oppvarming av garasjen, vedlikehold, rengjøring, honorarer, samt andre utgifter som måtte påløpe for garasje seksjonen, herunder mulige investeringer.
Det er bestemt at Garasjelaget skal betale 2 % av Sameiet Akersbakken 39 sine samlede utgifter.
Garasjeanlegget har to separate strømmålere som dekkes. Garasjelaget dekker en andel av driftskostnader til vaktmester, Securitas, Branntek AS, garasjeport service, honorar og vedlikehold/utbedringer i garasjen som skjer sammen med Sameiet.
Ved overgang til ny vaktmestertjeneste vil det bli gjennomført vask/kosting av garasjeanlegget, og sykkel boden vil bli ryddet/rengjort.

Andelseiernes innbetaling er innarbeidet i felles drift/økonomi konto i Sameiet for å få lave kostnader, ved å ikke ha egen forretningsfører og revisor. Det vises til det vedtatte årsregnskapet for Sameiet ved eventuelle avklaringer.

Det er behov for oppgradering av nødlys i garasjeanlegget, iht nye pålegg. Det har oppstått kollisjoner/skader ved avløpsrør og ved garasjeporten. Det vil derfor bli montert påkjørings vern for å sikre mot ytterligere skader. Disse vil skje som del av Sameiets vedlikeholdsplan.

Iht §7 i vedtektene skal styret fremme forslag til årsmøtet for månedlig á-konto-beløp som løpende innbetales for hver sameieandel til dekning av utgifter og eventuelle investeringer.

Styrets innstilling

Månedlig innbetaling har i flere år vært på kr 438,-. Det har vært tilstrekkelig, men forventes å måtte heves som følge av økende driftskostnader, men ikke i år. Styret foreslår at årsmøtet godkjenner status for budsjett, og videreføring av månedlig innbetaling på kr 438,-.

Forslag til vedtak

Budsjett godtas, og månedlig innbetaling på kr 438,- videreføres i 2026.

Sak 21

Valg av styre i Garasjelaget

Valg av nytt styre i Garasjelaget i henhold til vedtektene.

Innstilling

Styret anbefaler at det blir de samme som sitter i styret i Garasjelaget, som i styret til Sameiet Akersbakken 39, når det er mulig. Det vil forenkle arbeid og koordinering.

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:

- Morten Hennie

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

- Tone Snilsberg

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

- Vegard Øverås
- Victor Sandstad

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, 20. mars 2026

15070 13022

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2025

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Akersbakken 39 som viser et overskudd på NOK 275.497.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 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, 20. mars 2026



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

SAMEIET AKERSBAKKEN 39
ORG.NR. 975361187, KLIENTNR. 2680

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 190 692	3 014 316	3 199 680	3 503 280
Andre inntekter	3	1 400	0	0	1 600 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 192 092**	**3 014 316**	**3 199 680**	**5 103 280**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-13 236	-22 500	-25 000
Styrehonorar	5	-160 000	-93 867	-160 000	-100 000
Avskrivninger	13	-191 451	-244 860	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 500	-16 500	-17 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-115 400	-110 128	-113 400	-120 000
Konsulenthonorar		-30 178	-46 474	0	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-713 441	-439 334	-755 700	-2 615 000
Forsikringer		-202 844	-263 082	-230 000	-232 000
Kommunale avgifter	8	-375 751	-417 734	-474 000	-600 000
Energi/fyring	9	-335 570	-287 592	-250 000	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-254 468	-324 920	-327 600	-270 000
Andre driftskostnader	10	-329 835	-617 336	-478 800	-438 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 747 998**	**-2 875 062**	**-2 829 000**	**-4 738 600**
DRIFTSRESULTAT		**444 094**	**139 254**	**370 680**	**364 680**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 053	30 263	0	0
Finanskostnader	12	-177 650	-170 249	-160 000	-160 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-168 597**	**-139 986**	**-160 000**	**-160 000**
ÅRSRESULTAT		**275 497**	**-733**	**210 680**	**204 680**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-733		
Reduksjon udekket tap:		275 497	0		

SAMEIET AKERSBAKKEN 39
ORG.NR. 975361187, KLIENTNR. 2680

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Rehabilitering	13	1 006 576	1 198 027
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 006 576**	**1 198 027**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 079	41 079
Forskuddsbetalte kostnader		223 654	275 725
Driftskonto OBOS-banken		1 276 493	298 988
Sparekonto OBOS-banken		64 966	62 776
SUM OMLØPSMIDLER		**1 586 192**	**678 568**
SUM EIENDELER		**2 592 768**	**1 876 595**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14, 16	-294 289	-569 787
SUM EGENKAPITAL		**-294 289**	**-569 787**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 538 977	2 208 518
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 538 977**	**2 208 518**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		101 708	36 463
Leverandørgjeld		202 834	200 525
Påløpte renter		43 538	876
Påløpte avdrag		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**348 080**	**237 864**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 592 768**	**1 876 595**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2026
Styret i Sameiet Akersbakken 39

Eystein Slettebø /s/ Frank Nodland /s/ Bjørn Tore Solberg /s/

Nicolai Friis /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

Akonto lading	6 000
Felleskostnader	3 036 780
Garasje	157 680
Leie/felleskostnader tidl.år	-9 768
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 190 692**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Gebyr, beboere	1 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 400**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 560**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-160 000
SUM STYREHONORAR	**-160 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 017

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 500**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Varmekabler takrenne, Kampen Installasjon AS	-68 750
Oppussing innganger, Viking Entreprenør AS	-161 551
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-230 301**
Drift/vedlikehold bygninger	-108 355
Drift/vedlikehold elektro	-23 203
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-490
Drift/vedlikehold heisanlegg	-192 581
Drift/vedlikehold brannsikring	-118 100
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 881
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 618
Egenandel forsikring	-13 913
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-713 441**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-226 398
Feie- og tilsynsgebyr	-6 804
Renovasjonsgebyr	-142 549
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-375 751**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-335 570
SUM ENERGI / FYRING	**-335 570**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 000
Annet driftsmateriale	-2 245
Vaktmestertjenester	-164 647
Vakthold	-33 281
Renhold ved firmaer	-111 330
Andre driftskostnader	-1 931
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 017
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 183
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-329 835**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 007
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 190
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	999
Andre renteinntekter	3 857
SUM FINANSINNTEKTER	**9 053**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-65 677
Pantegjeldsrenter	-111 973
SUM FINANSKOSTNADER	**-177 650**

NOTE 13
REHABILITERING

Opprinnelig 2016	2 400 017	
Tidligere avskrivninger	-1 201 990	
Avskrevet i år	-191 451	
		1 006 576
SUM REHABILITERING		**1 006 576**

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 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB (2220)

Opprinnelig 2021	-3 036 000	
Nedbetalt tidligere	827 482	
Ekstraordinær nedbetaling i år	2 100 670	
Nedbetalt i år	107 848	
		0

DNB (2221)
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,70 %. Løpetiden er 6 år.		
Opprinnelig i år	-2 622 580	
Nedbetalt i år	83 603	
		-2 538 977
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 538 977**

NOTE 16
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL PER AVDELING

Opptjent egenkapital bolig	-543 696
Opptjent egenkapital garasje	249 407
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL	-294 289

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET AKERSBAKKEN 39

Organisasjonsnummer: 975361187
Møtet ble avholdt 19. mai kl. 18:00, Markus Menighetshus, Schwensens gate 15. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 29
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder: Styreleder Eystein Slettebø

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:
Eystein Slettebø er valgt.

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Fremmet av: Eystein Slettebø

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Torill Slaatten og Carl Fredrik Schultz er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Styrets årsberetning i perioden 2025 til 2026

Siden det siste ordinære sameiermøtet den 8. mai 2025 har styret bestått av:

Eystein Slettebøstyreleder (2025-2026)
Frank Nodlandstyremedlem (2024-2026)
Bjørn Tore Solbergstyremedlem (2025-2027)
Nicolai Friisstyremedlem (2025-2026)
Vegard Øveråsvaramedlem (2025-2026)
Morten Hennievaramedlem /2025-2026)

Styret har i perioden avholdt 14 styremøter med referat, og en rekke mindre møter. Vi har hatt rundt 120 saks punkter til behandling på styremøtene. Styret har fulgt opp/sluttført de tre vedtakene som ble besluttet på forrige årsmøte. Disse er:

Sak 11: Vedlikehold av buede vindu. Plan er å overse og vedlikeholde alle de 26 vinduene i løpet av en treårsperiode. Engelstad, som fikk kontrakten, holder forventet fremdrift. Utbedring av sette skader ved vindu i tilknytting til "tårnet" har vært prioritert og gjennomført.

Sak 12: Innføring av fiber ved overgang fra Telia til Telenor. Styret koordinerte innføring av fiber i 60 leiligheter. To seksjonseiere har ikke lagt til rette for innlegging av fiber i perioden. Styret har besluttet at de selv må avtale installering av fiber med leverandør. Fiberløsningen gir bedre bredbånd, og lavere kostnad.

Sak 13: Treplattinger mot bakhagen. Årsmøtets vedtatte arbeidsgruppe kom ikke frem til en felles løsning, men levert en skisse for treplatting. Uten felles enighet fra alle seksjonseierne kunne ikke styret godkjenne tegning for platting og bygging av disse. Ikke godkjent platting ble besluttet tatt ned, i tråd med årsmøtets vedtak. Det vil skje etter at stillas er tatt ned.

Det har vært et aktivt arbeidsår for styret. De viktigste sakene er listet. Det mest omfattende temaet er buede vindu, med tre ulike forhold som er kort beskrevet.

- Godkjent flere eierskifter og utleie forhold i styreperioden, iht vedtekter.
- Besvart løpende henvendelser fra seksjonseiere i Vibbo.
- Fått på plass buet glassfelt i næringsseksjon etter påkjørsel (reklamasjon), men arbeid har ikke vært tilfredsstillende. Styret er i prosess med Gjensidige og næringsseksjonseier for å få en akseptabel løsning. Skaden skjedde i 2021, og det kan ikke utelukkes at sameiet må til klagenemd, tvist eller rettsak for løsning.
- Styret har koordineringsmøter med Engelstad og får rapporter om fremdriften i vedlikehold av buede vindu. Det siste koordineringsmøtet ble gjennomført 17. april. Styret er godt fornøyd med fremdriften, og en tredjedel av forventet vedlikeholdsarbeid vurderes som gjennomført. Med nåværende fremdrift forventes vindu vedlikeholdet å bli nådd innen høsten 2028, i tråd ekspertgruppens anbefaling og årsmøtets vedtak.
- Eier av leilighet 505 har i flere år fremmet mange ulike saker om hans buede vindu, etter at reparasjon (ca 700 000,-) var ferdigstilt, vindu godkjent å fungere og være tett mot vanninntrengning. Ulike styrer har lenge brukt uforholdsmessig mye tid og ressurser for å behandle klagene/sakene. Deler av disse er gjengitt på de siste årsmøtene. Helge Sund har ved brev av juli 2025 valgt å bli motpart til sameiet. Det gjør at styret, i tråd med vedtekter og beslutninger tatt på tidligere årsmøter, har i oppgave å ivareta sameiets interesser. En del er å unngå at sameiet går i juridiske "fall groper" som fremmes av Helge Sunds ulike advokater. Det koster tid og penger. Det vises til sak 12 og 13 for behandling på årsmøtet.
- Avholdt dugnad i september 2025 med rydding og renhold av fellesarealer.
- Innhentet tilbud og gjennomført utskifting av LED-lys i garasje/kjeller.
- Bestilt Norges-pris for sameiets fire strømmålere til fellesareal, varmt vann og bil ladning.
-

Styret har brukt betydelig tid til økonomi og budsjettering. Det er forventet sterk kostnadsvekst på flere områder, og det er sett nøye på områder hvor det kan være mulig å begrense utgifter. Det er gitt en bredere orientering om det i pkt 7.

- Gjennomført befaring og signert revidert tilbud og avtale med Rene Rom.
- Sluttført arbeider i inngangsparti etter reklamasjon sak/Viking Entreprenør, men sluttfaktura enda ikke avklart/betalt.
- HMS-runde i fellesarealer, gjennomført termografering/el-tavler, mm.
- Brannsikkerhets runde gjennomført iht krav. Behov for utbedring/oppgradering av nødlys registret og innarbeidet i vedlikeholdsplan. Myndigheters øke fokus sikkerhet og beredskap er behandlet og vil bli beskrevet i sak 8 på årsmøtet.
- Behandlet flere forsikringssaker ifm vannlekkasjer.
- Igangsatt kartlegging av elbil-strømforbruk (strømmålere) og det sees på pilot for ny type fakturering.
- Inngått ny og gunstigere vaktmester avtale med Engelstad Gårdservice.
- Ny avtale om heis vedlikehold/kontroll med Kone, etter 10 år garanti er avsluttet.
- Det er besluttet å sette opp en hageport nært garasjeporten, for å hindre at forbipasserende slipper hunder inn i hagen for å legge igjen fra seg osv. Den vil bli montert relativt snart. Det er anmodet om møbler i bakhagen. Det er til vurdering, men kan eventuelt først gjøres etter malerarbeidet er gjennomført.
- Styret har nylig mottatt skriftlig klage om alvorlig støy over lang tid som er brudd på sameiets ordensregler. Lignende varsel har vært gitt til de to tidligere eksterne styrelederne uten at de har sendt formel skriftlig advarsel til den seksjonseier som forårsaker støyen. Samtidig har seksjonseier fått muntlige tilbakemeldinger, uten resultat. Styret er i prosess for å fremme skriftlig advarsel med henvisning til vedtekter §18 og §19. Støyen utgjør en oppførsel som er til alvorlig plage og sjenanse for andre beboere. Styret ønsker å gjøre forholdet kjent til årsmøtet da en eventuell videreføring av støy/plage/sjenanse vil kunne medføre at styret vil måtte kreve tvangssalg av leilighet, og trolig andel i garasjeanlegget. Det vil i så fall være en alvorlig beslutning, med trolig nødvendig rettsavgjørelse. Sameiet/styret har tidligere måttet gå til pålegg om tvangssalg, og ønsker å unngå det om mulig. Til informasjon i en krevende ordensregler/bomiljø sak.

Det største enkelt prosjekt er det pågående vedlikehold/malingen av fasadene mot Betanien og bakhagen. Flere tilbud ble innhentet og vurdert. Det ble besluttet å få en samlet innbetaling fra seksjonseiere på 1,6 mill, da det var en gunstigere betalingsmåte for seksjonseiere enn kun å dekke kostnader gjennom lån med høyere renter og avdrag. Innbetaling frist var 15. mars 2026, og malermester startet arbeider noe tidligere enn opprinnelig planlagt.
I arbeidet ble det avdekket større sette skader enn antatt. Styret besluttet 30. mars at et mer omfattende vedlikeholdsarbeid var nødvendig for å sikre fasaden på en forsvarlig måte. Styret har 14. april sendt ut informasjon om det mer omfattende vedlikeholdsarbeidet. Det forventes at vedlikehold/malerarbeidet kan bli avsluttet medio juni. Styret vil gi en kort oppdatering på fremdrift og antatte kostnader på årsmøtet.

Styrets innstilling
Årsberetningen tas til orientering.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsberetningen tas til orientering.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Årsregnskap

Godkjenning av årsregnskap.

Styrets innstilling
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for forsvarlig drift er tilstede, men det er samtidig behov for å kunne balansere kommende utgifter mot innbetalinger fremover gjennom grundig budsjettering. Styreleder og styremedlemmer har godkjent regnskapet og underskrevet det elektronisk.

Notene som fremkommer i etterkant av regnskapet gir en god og dekkende oversikt over kostnader knyttet til de ulike postene. Samtidig vil styret komme med utfyllende informasjon på noen poster i 2025 regnskapet som er over kr 100 000,-, og der det er knytninger til aktivitet/kostnader fra 2022 til 2026.

Note 5: Styre honorar. Sameiet har hatt eksterne styreledere i perioden 2023-24 og 2024-25. Styre honoraret for 2025 var på kr 160 000,-, der styreleder ble lønnet med kr 90 000,-. Styret har for 2026 budsjettert med honorar på kr 100 000,-.
Note 7: Viking Entreprenør AS har utbedret hovedinngang, trapper og korridorer. Arbeidet foregikk i perioden 2021-23, der det ble fremmet sluttfaktura i 2023. Daværende styre var ikke tilfreds med gjennomført arbeid og faktura. Ny faktura (108 939,-) ble fremmet i mars 2025, og daværende styre opprettholdt tidligere beslutning. Det ble da enighet om gjennomføring av utestående arbeid før faktura ble fremmet. Arbeid skulle skje i august 2025, men ble først ferdigstilt i januar 2026. En ny høyere sluttfaktura (161 551,-) ble fremmet i mars 2026, som styret ønskes å bli nedjustert før betaling. Det er viktig å få en ryddig avslutning av prosjektet.
Note 7: Heis. Det har vært en rekke mindre reparasjoner. Heisen stoppet alvorlig i desember 2024, og ble reparert. Men i romjulen ble heisen stående over en lengre periode. Det var da behov for reparasjon og utskifting av en kostbar styringsenhet (kr 144 600,-). Kostnadene i perioden 2024-25 medførte høyere heise kostnader på ca kr 150 000,- enn budsjettert. Styret har etter dette endret på avtale med Kone, og justert avtale med Rene Rom for å forebygge skader/reparasjoner for heise dørene.
Note 8: Avgifter. Oslo kommune fremmer faktura med stipulerte avgifter fire ganger i året. I november foretas det måling av vannforbruk, og det fremmes en femte faktura med justeringer for tilleggsinnbetaling eller tilbakebetaling. I desember 2025 fikk sameiet en tilbakebetaling på kr 80 848,-. Det er tilbakebetalinger fra 2022, 2023, 2024 og 2025. Det medførte at summen av innbetaling kombinert med tilbakebetalinger utgjør kr 375 751,-. Det ble betydning lavere for 2025 regnskapet enn forventet og budsjettert, og avgifter for 2026 blir tilsvarende høyere. Mer bakgrunnsinformasjon om det er gitt i påfølgende pkt 7.

Forslag til vedtak:
Årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

7. Budsjett og drift/vedlikehold fremover

På årsmøtet 8. mai 2025 i sak 7: Budsjett 2025: ble det gitt en kort orientering om sameiets økonomi og budsjett. Det ble da etterlyst en oversikt over vedlikeholdsplan, og stilt spørsmål om sameiet har et økonomisk vedlikeholds etterslep. Det ble svart at vi har et slikt etterslep/underfinansiering i 5 mill størrelsen, som skyldes langvarig ubalanse mellom utgifter og inntekter. Kostnadene for den pågående malingen av to av fasadene bekrefter det.

Hovedtyngden av sameiets utgifter er løpende driftskostnader. Det er utgifter som stort sett ligger fast, men på noen områder kan justeres noe. Reforhandling av Securitas, Rene Rom, vaktmester, Kone (heis), strømavtale (Norges Pris), overgang fra Telia til Telenor, og skifte av forsikringsselskap har vært gjennomført høsten 2024, 2025 og tidlig i 2026 for å redusere utgifter, og få bedre tjenester. I 2025 ble det ikke gjennomført tepperens, og tilsvarende vask i garasjeanlegget. Mulige reduksjoner har derfor stort sett alt vært gjennomført.

Vurderinger om mulige kosteffektive investeringer for å kunne spare drift over tid har vært gjennomført. For eksempel har mulighet for montering av varmepumper til korridorene og hovedinngangen blitt utredet. Anbud var på nærmere kr 300 000,-, og ville ikke svare seg, uten at nåværende prisnivået (50 øre) på strøm økte til det mangedobbelte. Det er nok mulig at det vil skje, men det vil ikke lønne seg med slike energieffektivisering før vi får et slikt vesentlig høyere og forutsigbar strømpris nivå. Styret har ellers sett på andre energieffektiviserings tiltak opp mot innvestering, støtte og reduksjon i driftsutgifter. Ingen synes for tiden å være aktuelle for bedre kosteffektiv drift av Akersbakken 39.

Den harde realiteten er at det forventes ca 5% heving i driftsutgifter pga lønnsøkning (4,7% vedtatt 12. april mellom NHO og LO) og andre lignende økende kostnader. Det er alt innarbeidet i 2026 budsjettet, men vil trolig også gjelde for 2027 budsjettet, når det skal utarbeides i november 2026.

Oslo kommune vil fortsette å heve sine avgifter på ca 23% i flere år fremover for å dekke utbedring av vann/avløp. Det vil etter hvert bli vår største faste driftsutgift.

Renter/avdrag vil øke fra nåværende 538 000,-. Styret vil på årsmøtet kunne si litt mer om status, og forventede utgifter knyttet til det pågående maler prosjektet. Det vil øke behovet for utvidelse av lån for å dekke det.

Helge Sunds brev om Forliksråd, og mulig rettsak, om hans ambisjon på inntil kr 1,5 mill fra sameiet har ikke vært realistisk vurder som del av sameiets økonomi, budsjett og mulig behov for ekstra lån for å kunne dekke en slik mulig ekstraordinær utbetaling til en seksjonseier. En slik utvidelse av sameiets låneramme vil indikere en årlig innbetaling for renter og avdrag på over 1,2 mill. Det vil medføre en svært alvorlig heving av månedlige innbetalinger for å dekke felleskostnader, noe styret mener vi bør arbeide for å unngå. Det er mer utfyllende beskrevet i sak 12.

Vi forventer at strømutgifter vil øke betydelig. På grunn av politiske lovnader før stortingsvalget i september 2025 mener styret at 2026 med Norges Pris vil bli et unntaksår med ca 270 000,- i samlet strøm utbetaling. Fremover forventer vi i stedet en gradvis tilnærming til markedspris, og en heving til 400 000,- til 500 000,- alt i 2027. Det vil bli vår tredje største løpende driftsutgift.

Vi skiller mellom teknisk drift og vedlikehold, selv om det kan fremstå som mye av de samme kostnadene. Forskjellen er at en plan for vedlikehold er en oppgradering, modernisering eller utskifting av tekniske ting, fasade og infrastruktur. Det er prosjekter som kan planlegges og skyves noe i tid, men utsettelser kan medføre større og mer kostbare løsninger, som bør unngås.

Drift er løpende utgifter, men vil også dekke overraskende hendelser som må løses. Vi må umiddelbart reparere/utbedre vannskader, strømbrudd, heis, ventilasjon, innbrudd, varmtvannsbeholder osv. Vi har erfaringstall på en rekke mindre driftsmessige utbedringer og innarbeider det i budsjettet. Samtidig vil det av og til dukke opp større og ikke plan bare hendelser, som ikke er innarbeidet i budsjettet.

En oversikt over tidligere større planlagte vedlikeholdsprosjekt er listet under:

1. Utskifting av nøkler 2011 350 000
2. Ny heis 2015 1 360 000
3. Port telefon anlegg 2016 515 000
4. Fasade rehabilitering 2017 1 500 000
5. Brann vinduer 2019 135 000
6. Skifer i trapper 2018 125 000
7. Reparasjon i bakgård 2019 150 000
8. Ny taktekking 2020 1 000 000
9. Ny utvendig trapp 2021 95 000

10. Innv. rehab. inng./korridorer 2021-231 695 000

Andre større reparasjoner/utbedringer som ikke var planlagte, men måtte løses som driftsutgifter av sameiet (ikke dekket av forsikringsselskap) har vært større heis reparasjoner, utskifting av varmtvannsbeholdere, utbedring av ventilasjon, buede vindu i leilighet 505 osv.

Det er nettopp utskiftet lysrør i garasje og kjeller, og maling av to av fasadene som pågår. Det er planlagte prosjekter som er del av vedlikeholdsplanen. Fremover har vi vedlikeholdsprosjekter som kommer og andre som må utredes bedre. Dette er en liste over disse som vil utgjøre arbeidet med vedlikeholdsplanen fremover:

- Vedlikehold av buede vindu 2025-2028 200 000
- Utbedring av nødlys 2027 100 000
- Sikring av avløpsrør i garasje 2027 75 000
- Utbedre glass med hull i trappehuset 2027 50 000
- Utskifting av peis-vifter og el. på taket 2028 150 000
- Utskifting av ventilasjonsvifter på taket 2028 150 000
- Utrede vedlikehold av infrastruktur inne 2028-2029 500 000
- Utrede oppgradering av fellesareal ute 2029-2030 500 000
- Utrede utskifting av varmvannsbereder 2029 1 000 000
- Vurdere utskifting av lysrør trappehuset 2029 200 000
- Vurdere utskifting av isolasjon i garasjen 2030 200 000
- Vurdere utskifting av nøkkelsystem 2030/2031 0,5 - 1,0 mill
- Vurdere maling av fasade 2032 tentativt 2 mill

Akersbakken 39 ble ferdigstilt i 1990. Bygget er 36 år og en del tekniske deler av bygget har en gjennomsnittlig levetid, og må skiftes ut på kosteffektive tidspunkt. Vedlikehold må planlegges godt og det må innhentes flere anbud fra gode firma. Styret og vaktmester har god kompetanse, men det må på en rekke områder nyttes fagfolk for inspeksjoner/kontroller for å få avklart når det trengs utbedringer, moderniseringer og utskiftinger. Det vil gi god bakgrunnsinformasjon for gjennomføring av vedlikehold på en kosteffektiv måte. Samtidig må gjennomføring av større vedlikeholdsprosjekt knyttes til sameiets økonomi. Å unngå perioder med høy lån/gjeld vil gjøre det mulig å ha en forutsigbar og jevn justering i seksjonseieres månedlige innbetaling av felleskostnader.

Den beskrevne vedlikeholdsplanen må justeres og videreutvikles fortløpende. Samtidig må vi begynne å se på mer langsiktige og kostbare forhold (når bygget blir 50-60 år) som når vi vil trenge å skifte ut vinduer, hoveddører, elektrisk anlegg, vann og avløp som er sameiets ansvar, og som skal gjennomføres koordinert og innen en budsjettmessig økonomisk ramme. Slike store utgifter vil kreve styrking av sameiets økonomi, som kun kan skje gjennom mangeårig prioritering og budsjettering. Samtidig må vi forvente at det vil kunne komme nye pålegg fra myndigheter knyttet til økt brannsikkerhet, miljøkrav og energieffektivisering. Mulige krav om beredskapsmessige tiltak er uavklart, men kan komme.

Sameiet har nå en gjeld på 2,36 mill og betaler årlig inn 538 000,- i renter og avdrag, basert på en rente på 6,7%. Vårt nåværende lån varer til høsten 2031. Samtidig må vi ta et tilleggslån for å dekke pågående fasade vedlikehold/maling. Vi forventer samtidig at renter vil bli hevet og vår fremtidige innbetaling til bank vil øke tilsvarende. Det vil først bli avklart senere i år som del av budsjettering for 2027.

Styrets innstilling

Denne gjennomgangen av sameiets økonomiske status, driftskostnader og vedlikeholdsplan har til hensikt å gi en bedre oversikt. Den skisserer samtidig hvordan sameiet over tid kan få en bedre balanse mellom utgifter, inntekter og kontantbeholdning.

Forslag til vedtak:
Tas til orientering

✓ **Vedtatt.**

8. Beredskapsplan i Sameiet Akersbakken 39

Regjeringen har besluttet at 2026 skal være Totalforsvarsåret. *Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap* (DSB) har anbefalt at sameier gjennomfører en orientering om beredskap på årsmøtet.

Styrets innstilling
Styret har ansvar for drift, vedlikehold, HMS og brannsikkerhet til daglig. Samtidig er det oppgaver som må videreføres om det skulle oppstå en krise/krig, og når det vil kunne være mulig for styret og vaktmester. I en krise/krigssituasjon er det ulike myndigheter som har beredskapsansvar.

For å gi en bedre beskrivelse av heving av beredskap i fred, og til en overgang til krise/beredskapssituasjon, har styret laget en beredskapsplan slik at beboerne i Akersbakken 39 kan styrke sin kunnskap og egen beredskap. Beredskapsplanen er i en førsteutgave og lagt ut på Vibbo.

Hensikten på årsmøtet er å gi en kort oppdatering knyttet til primært styret og vaktmester brannsikkerhets oppgaver i fred, myndigheters ansvar i en beredskaps-/krisesituasjon, og hva den enkelte bør/skal ivareta. Det vil primært bli lagt opp til å kunne svare på spørsmål på årsmøtet.

Forslag til vedtak:
Styret oppdaterer beredskapsplanen ved behov.

✓ **Vedtatt.**

9. Ønske om ny vurdering av ulovlig etablert treplatting på markterrasse utenfor leil. 210.

Fremmet av: Mia Samuelsen Bøe, Leilighet 210

Jeg viser til dialogen om plattingen utenfor min leilighet, og ønsker med dette å melde inn saken til behandling på kommende årsmøte.

Prosessen slik den fremgår av salgsoppgaven:
I forbindelse med kjøpet ble jeg orientert om at det tidligere hadde vært dialog mellom tidligere eier og sameiet om etablering av plattingen. Denne dialogen var en del av dokumentpakken og salgsdokumentasjonen jeg mottok. Samtidig ble uteområdet presentert som «privat terrasseplatting på 17 kvm» i markedsføringen av boligen.

Jeg nevner dette ikke for å rette ansvar mot verken tidligere eier eller megler – tvert imot har begge opptrådt ryddig overfor meg. Poenget mitt er kun at plattingen var et kjent, omtalt og behandlet forhold i sameiet, og at sameiet derfor hadde full mulighet til å følge opp saken direkte overfor riktig eier i prosessen.

Når sameiet ikke gjorde dette, men først etter eierskifte ønsker å rette et krav om riving mot ny eier, fremstår dette som en mangelfull forvaltningsmessig håndtering. Det skaper også en uheldig og uforutsigbar situasjon for meg som kjøper, all den tid tiltaket ble presentert som en etablert del av eiendommen uten at det forelå pålegg om fjerning.

Tiltakets karakter:
Platting er etablert innenfor et uteareal som etter vedtektene er til min eksklusive bruk. Den er ikke forankret i byggets konstruksjon, og innebærer derfor ikke en permanent fasadeendring eller et irreversibelt inngrep i eiendommen. Den er heller ikke synlig fra gateplan, og har etter mitt syn begrenset påvirkning på øvrige seksjonseiere.

Rammer for beslutning:
Slik jeg forstår regelverket, vil et pålegg om fjerning av et slikt tiltak normalt kreve tilslutning fra årsmøtet med kvalifisert flertall (2/3), ettersom det gjelder bruk og disposisjon av areal knyttet til seksjon. Jeg ber om at dette legges til grunn i behandlingen av saken.

Forholdsmessighet og mulige løsninger:
Selv dersom det skulle foreligge grunnlag for å reagere, må tiltaket vurderes opp mot forholdsmessighetsprinsippet. Jeg ønsker å være løsningsorientert, og er åpen for tilpasninger dersom det er konkrete forhold styret mener bør endres – for eksempel farge, utførelse eller andre enkle grep. Etter min vurdering vil slike justeringer være et mer forholdsmessig tiltak enn riving.

Uenighet mellom seksjonseiere om valg av løsning:
Jeg forstår at bakgrunnen for styrets vedtak er at ikke alle seksjonseiere på hagesiden ønsker å etablere en tilsvarende platting, og at styret derfor er bekymret for at området kan få et uensartet uttrykk. Dette er et legitimt hensyn, og jeg har forståelse for at styret ønsker en helhetlig estetikk.

Samtidig mener jeg at manglende enighet mellom andre seksjonseiere ikke kan være et selvstendig grunnlag for å kreve at en etablert og kjent løsning på mitt eksklusive uteareal skal rives. Vedtektene gir ingen krav om lik utforming av utearealene på bakkeplan, og sameiet har per i dag ingen vedtatt standard, plan eller retningslinjer som jeg bryter med.

I tillegg ligger plattingen på et areal som ikke er synlig fra fellesarealer eller gateplan, og som kun er en del av den enkelte seksjonseiers private uteplass. Det gjør at visuelle forskjeller mellom seksjonene ikke kan anses som en ulempe av en slik art at det rettferdiggjør et rivingspålegg.

Dersom sameiet i fremtiden ønsker en felles estetisk standard for uteområdene, kan dette vedtas på årsmøtet og gjelde fremover i tid. Men et slikt vedtak kan ikke gis tilbakevirkende kraft eller innebære at tiltak som tidligere har vært kjent for sameiet, og som ikke har vært fulgt opp overfor tidligere eier, må fjernes av ny eier i ettertid.

Likebehandling og praksis i sameiet:
Jeg er samtidig opptatt av at saker behandles etter like prinsipper. Jeg er kjent med at det finnes andre tiltak i sameiet, eksempelvis markiser, som etter det jeg forstår ikke nødvendigvis er behandlet på tilsvarende måte.

Jeg ønsker i utgangspunktet ikke å fremheve eller gå videre med dette, men dersom det legges opp til en streng praksis i min sak, mener jeg det er naturlig at tilsvarende tiltak i sameiet vurderes etter de samme kriteriene, slik at man sikrer forutsigbarhet og likebehandling.

Avslutning:
På denne bakgrunn ber jeg om at årsmøtet foretar en helhetlig vurdering av saken, hvor det tas hensyn til tiltakets karakter, manglende ulemper for øvrige beboere, samt muligheten for mindre inngripende tilpasninger.

Jeg stiller gjerne til dialog i forkant dersom det er ønskelig.

Styrets innstilling
Mia Bøe fremmet sin sak innenfor tidsfrist den 25. mars kl 20.45, og er gjengitt i sin helhet som beskrivelse av hennes syn i saken. Styreleder bekreftet 26. mars kl 08.15 at saken var mottatt styret, og sendte en beskrivelse av vedtaket fra årsmøtet den 8. mai 2025. Hun mottok følgende tekst:

Her ser du utklipp av saken fra fjorårets årsmøte behandling, som vedtok styrets innstilling til saken.

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:
Årsmøte godkjenner lik styrets innstilling. Forslaget ble vedtatt.

Ved å sende denne mailen ble Mia Bøe gjort klar over at en god del av hennes forutsetninger for det hun beskriver som bakgrunn ikke er dekkende. Hun har ikke kommet med forslag til endringer i sin beskrivelse i saken hun har fremlagt, eller trukket den tilbake.

Styret har derfor sett behov for å gi en mer utfyllende beskrivelse av hvorfor Mia Bøe har fått pålegg om å rive treplattingen utenfor sin leilighet.

Bakgrunnen for årsmøtevedtaket skyldes at Mikkel Narmo den 7. april 2026 fremmet mail om søknad om bygging av treplatting. Daværende styreleder Mette Berntzen informerte Mikkel Narmo/210 på mail den 10. april 2025 om at ingen bygningsmessige endringer vil kunne godkjennes før saken ble behandlet av årsmøtet 8. mai 2025. Det skyldes at markterrassene er fellesareal.

Planlegging av bygging på fellesareal, som en treplatting, må etter vedtektenes § 20 i forkant fremmes styret, og godkjennes av styret og eventuelt årsmøtet, ut fra hva det konkret søkes om. I dette tilfellet trengtes det godkjenning av årsmøtet.

Siden markterrassene i bakhagen er tilnærmet identiske og er fellesareal, har styret i sin vurdering lagt til grunn at en eventuell fremtidig endring av en terrasse/platting også må gjelde alle de andre. Det er derfor lagt til grunn at kun en enhetlig løsning kan aksepteres. Bakgrunnen for det er at opprinnelige tegninger som nøye beskriver terrassene ble del av tinglysing av Akersbakken 39, som ble gjort i april 1990. En presentasjon av det som ble tinglyst ble kort tid etter laget som prospekt og kan hentes fra Vibbo.

En eventuell bygging av en treplatting oppfattes som en sak som er større en normal drift/vedlikehold, og krever 2/3 flertall på et årsmøtet. Det kan videre ikke legges til grunn forskjellsbehandling mellom seksjonseiere. Dersom det oppfattes at en såpass stor treplatting vil utgjøre endringer i forhold til tinglyste tegninger/beskrivelser vil det bli en endring av sameiets karakter. En slik endring av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Det vil innebære signatur fra 64 seksjonseiere.

Som annen relevant bakgrunnsinformasjon nevnes det at styrer tidligere har avslått anmodninger om å bygge treplattinger, og utvidede markterrasser. Videre har en tidligere ikke godkjent treplatting mot bakhagen blitt

pålagt revet, fjernet og tilbakestilt til opprinnelig markterrasse. Det har således vært det normale for styret å nekte Mikkel Narmo å bygge en treplatting.

Imidlertid fikk styret den 11. april 2025 kjennskap til at Mikkel Narmo etablerte en treplatting, på tross av at han den 10. april 2025 mottok styreleders mail om forbud mot byggestart, og henvisning til saken i kommende årsmøte 8. mai. På årsmøtet ble det vedtatt å etablere en arbeidsgruppe, som beskrevet ovenfor, som skulle levere sitt resultat til høsten 2025. Styret aksepterte at treplattingen utenfor 210 kunne bli stående frem til arbeidsgruppen hadde fått levert en felles løsning for alle treplattinger mot bakhagen, og som styret kunne basere en godkjenning på, i tråd med årsmøtets vedtak i saken.

Det har i ettertid viste det seg at Mikkel Narmo hadde bygget den ulovlige treplattingen i den hensikt å få en bedre pris ved salg. Utformingen av tekst i Finn.no annonsen, og Privatmeglerens prospekt, var misvisende. Styret tok det opp straks det ble klart at leiligheten ble lagt ut til salg. Megler lovet umiddelbart å korrigere det, men mye tyder på at feilinformasjon hadde blitt spredt til potensielle kjøpere. Prospektet som ble utlevert første dag var det opprinnelige, med feil informasjon. Det er ukjent om et nytt og justert prospekt ble laget, og fordelt.

Eiendomsmeglingslovens slår fast at eiendomsmegleren er en mellommann mellom kjøper og selger. Det står i eiendomsmeglingslovens § 6-3, at eiendomsmegleren skal ha «omsorg for begge parters interesser». Videre pekes det på at eiendomsmegleren skal utføre arbeidet på en måte som ikke «på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til oppdragstakerens (eiendomsmeglerens) integritet og uavhengighet». I eiendomsmeglingslovens § 6-7 "Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt", som er ny fra 1. juli 2025, viser punkt en;

Oppdragstakeren skal sørge for at kjøperen før handel sluttes skriftlig og tydelig får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen. Har oppdragstakeren ikke foretatt innhenting og kontroll av opplysninger som nevnt i første punktum, skal kjøperen før handel sluttes, gis skriftlig orientering om grunnen til dette.

Noe mer i detalj ble styret kjent via Finn.no at Mikkel Narmo overraskende planla å selge sin leilighet. Det ble forstått at treplattingen var ulovlig bygd i den hensikt å kunne profilere leiligheten med ekstra fordeler, noe som ikke er i tråd med sameiets vedtekter. Styreleder kontaktet umiddelbart den 1. august 2025 megler hos Privatmegleren om at annonseringen på Finn.no ikke var korrekt, og måtte endres i henhold til Akersbakken 39s vedtekter. Det ble etterfulgt samme dag med en mail:

Våre vedtekter slår fast at markterrassene i sameiet er fellesareal. Seksjonseierne knyttet til disse markterrassene, har naturlig nok bruksrett, men ikke eiendomsrett. Vedtak ifm. forslag om endringer av felles eiendom, krever kvalifisert flertall i generalforsamling.
Treplattingen som selger har etablert her, er oppført uten tillatelse fra siste generalforsamling.
Det betyr at selger må være forberedt på å få krav om demontering/fjerning av plattingen, da den formelt sett er i strid med vedtektene og generalforsamlings vedtak. Eventuelt må det gå klart fram i salgsprosessen at dette kravet kan bli fremmet til eventuell ny eier, dersom plattingen blir stående etter et eventuelt salg.

Allerede rett før åpning til visning av leilighet 210, var styremedlem Bjørn Tore Solberg fysisk til stede og gjorde megler oppmerksom på den ulovlig oppførte treplattingen, og at det kunne medføre opprettholdelse av rivning og fjerning, der dette fra sameiets side ble sett på som selgers ansvar og kostnad. Megler lovet å korrigere og informere alle som ville gi bud. Prospektet som ble utlevert første dag var det opprinnelige, med feil informasjon. Det er ukjent om et nytt og justert prospekt ble laget, og fordelt.

Den 18. august 2025 etterlyste styreleder eierskiftemelding fra Privatmegleren v/Steffen Kjølstad. Den 2. september 2025 sendte styreleder megler mail om at styret ikke hadde godkjent treplattingen og at denne kunne bli krevd fjernet, dvs. tilbakestilt til opprinnelig markterrasse. Den 2. september 2025 sender samme

megler styret en mail, der han bekrefter at ny eier er informert om styrets informasjon om ulovlig oppført treplatting, inkl. styrets mulige krav om fjerning/tilbakestilling.

Mikkel Narmo solgte leilighet 210 til Mia S. Bøe, som i styremøte den 16. september 2025 ble godkjent som ny eier fra 1. september 2025. Den 2. september 2025 mottar styret mail fra Mia Bøe:

Bekrefter ved dette at jeg har mottatt og forstått informasjonen. Jeg tok over leiligheten i går - ser frem til å være nabo med dere alle!

Når det gjelder arbeidsgruppens resultat høsten 2025 vises det kort til sameiets årsberetning (sak 5) der det kort beskrives hvorfor styret basert på at arbeidsgruppen ikke kom frem til en akseptabel enhetlig treplatting løsning, og styret derfor fulgte årsmøtets beslutning. Med det som grunnlag bekreftet/vedtok styret på møte at treplattingen utenfor leilighet 210 eiet av Mia Bøe måtte rives. Mia S. Bøe ble deretter meddelt om tilbakestilling til opprinnelig markterrasse.

Som det fremkommer i Mia Bøes beskrivelse mener hun at styret/sameiet ikke har vært aktiv nok i salgsprosessen, og dermed burde kunne akseptere en videreføring av treplattingen utenfor hennes leilighet. Styret deler ikke det synet, og mener at verken styret eller sameiet har et ansvar knyttet til et leilighets salg. Styret skal i henhold til vedtektene kun vurdere godkjenning av kjøper etter at kontrakt ligger klar til signering. Megler var i denne sak ikke flink til å informere på en akseptabel måte og måtte purres på.

Når det gjelder et salg er det et forhold mellom selger og kjøper, der megler har et ansvar. I eiendomsmeglingslovens slår det fast at eiendomsmegleren er en mellommann mellom kjøper og selger. Det står i eiendomsmeglingslovens § 6-3, at eiendomsmegleren skal ha «omsorg for begge parters interesser». Videre pekes det på at eiendomsmegleren skal utføre arbeidet på en måte som ikke «på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til oppdragstakerens (eiendomsmeglerens) integritet og uavhengighet». I eiendomsmeglingslovens § 6-7 "Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt", som er ny fra 1. juli 2025, viser punkt en;

Oppdragstakeren skal sørge for at kjøperen før handel sluttes skriftlig og tydelig får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen. Har oppdragstakeren ikke foretatt innhenting og kontroll av opplysninger som nevnt i første punktum, skal kjøperen før handel sluttes, gis skriftlig orientering om grunnen til dette.

Basert på Mia Bøe sin beskrivelse kan det tyde på at både selger og megler ikke helt har ivaretatt sitt ansvar slik at hun tidlig var kjent med at treplattingen var ulovlig satt opp, og måtte forventes å bli revet, fjernet og markterrassen tilbakestilt. En slik beslutning (bekreftelse av tidligere vedtak) var noe som var forventet behandlet/bekreftet høsten 2025.

Siden årsmøtet hadde vedtatt at Mikkel Narmo var en av to som ledet arbeidsgruppen var dette godt kjent, og han hadde nok alt tidlig innsyn i arbeidsgruppens arbeid at det kunne bli umulig å komme til enighet mellom alle seksjonseiere med tilstøtende markterrasser. Dersom han ikke har vært god på å informere om status i saken gjennom salgsprosessen har han ikke ivaretatt sitt ansvar. Samtidig må det forventes at han har ivaretatt sin informasjonsplikt overfor megler. Har han ikke gjort det tilstrekkelig vil det i praksis ha medført et lovbrudd.

Det siste forholdet er at Mikkel Narmo var godt kjent med at styret den 10. april 2025 hadde gitt forbud mot bygging av treplattingen, og at han ved å bryte det var kjent med at det skulle tas ned, men kun fikk en midlertidig anledning frem til det forelå en felles enighet, og dermed mulig godkjenning. Med fravær av en godkjenning til høsten 2025 ville vedtaket om rivning fra 10. april 2025 bli effektuert av styret i tråd med årsmøte vedtaket.

Styret mener at selger har en heftelse ved leilighet 210, og har dermed ansvar for gjennomføring av rivning, fjerning og tilbake stilling til opprinnelig markterrasse. Det er et ansvar og en kostnad han har også etter at leiligheten er overført til ny eier. Samtidig er det eier som må påse at det gjennomføres. Dersom dette ikke er godt beskrevet i kontrakten har megler et ansvar i henhold til eiendomsmeglingsloven.

Det er i Mia Bøes beskrivelse fremmet syn/begrunnelse for at årsmøtet bør endre tidligere vedtak, og dermed akseptere at treplattingen bli stående, selv om det ikke blir satt opp tilsvarende treplattinger foran de andre leilighetene. Styret mener at det vil i så fall bli et brudd med vedtektene. Alternative løsninger vil kanskje kunne aksepteres, men styret tror det vil kreve samtlige seksjonseieres godkjenning.

Styret har gjennom en bred beskrivelse av hendelsesforløpet fra 7. april 2025 og frem mot kommende årsmøte. Det bør dekke de hull som ikke har vært gitt i forslagsstillers beskrivelse av saken. Styret har også påpekt hvem som har ansvar i saken, og det er ikke sameiet/styret for eventuell fravær eller feil informasjon i salgsprosessen.

Styret mener at rivning og fjerning av treplattingen er besluttet i tråd med årsmøtevedtak og vedtekter. Videre at det er selger som har ansvar for rivning, men denne må koordineres av kjøper. I den utstrekning dette er uavklart mellom kjøper og selger, er det megler som ikke har ivaretatt sitt ansvar.

Styrets mener at Mia Bøes anmodning om en ny vurdering ikke har medført at det er fremkommet vesentlige nye momenter i saken, og at årsmøtets beslutning i fjor om å overlate til styret å avgjøre saken, opprettholdes.

Treplattingen kan fjernes når malerarbeidet er gjennomført.

> **Forslag til vedtak:**
> Treplattingen fjernes og markterrassen tilbakeføres innen 1. juli 2026.
>
> ✓ **Vedtatt. 22 for, 7 mot.**

10. Forslag om innkjøp av leilighetsnummer for hver leilighet

Fremmet av: Henrik M. Stephansen.

Forslag om innkjøp av leilighetsnumre, forslagsvis i metall (gullfarge, som ringeklokker) til å skru opp over ringeklokkene. Forslag gjelder opprinnelige leilighetsnummer.

Styrets innstilling
Bildet som Stephansen har vedlagt ser ut til at tallene er ca 15 cm høye og satt opp individuelt over hverandre.

Styret har anmodet forslagsstiller å fremme forslag til leverandør og oversikt over kostnader. Det har ikke skjedd. Mange leiligheter har allerede nummer/navn på vegg eller dør. Styret mener at forslaget innebærer for store og dyre tall.

Styret har sett på leverandør som leverer skilt/tall som ligner i størrelse og utforming, men ikke i ønsket metall farge. De selger dem for kr 249,- pr stykk, og har et begrenset antall på laget. Alt tyder derfor på at det vil måtte bli en form for spesial bestilling, der det er usikkert hva samlet sum vil kunne bli.
Eksemplet ved å kjøpe fra leverandør til kr 249,- vil medføre en kostnad på 46 314,- til 62 leiligheter. Det vil i tillegg bli spørsmål om kostnader til skruer/braketter og montering av fagperson.

Styret mener at det i fremtiden kan være hensiktsmessig å montere leilighets nummer, men de bør være mindre, mer diskret og vesentlig billigere. Det bør videre være en enighet om plassering, og det bør vurderes før det tas en eventuell beslutning om en alternativ og enklere/billigere nummer løsning. Styret anbefaler at Stephansen nåværende konkrete forslag om nummerskilt ikke støttes av årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget om store og kostbare nummer tall til leilighetene avslås.
>
> ✓ **Vedtatt. Styret tar årsmøtets innspill til etterretning og vil jobbe videre med saken.**

11. Anmodning om kodelås til hovedinngang

Fremmet av: Carina Jeanette Dahl

Forslag om fastmontert kodelås til hoveddør, i tillegg til eksisterende brikke/chip.

Styrets innstilling
Styret har ikke mottatt noe forslag til systemløsning og kostnadsoverslag fra forslagstiller. Det er en del grunnleggende forhold som må avklares før det kan vurderes beslutning om installering og bruk av en ekstra kodelås til hoveddør. Det er forhold som hvor lang varighet (tidsrom) vil en kodeløsning ha? Kan kodeløsning kombineres med eksisterende låsesystem? Er det tale om en engangskode som kun tildeles en enkeltperson for åpning av døren en gang? Vil vi få et registreringssystem for identifikasjon på hvem som nytter kodelås og til konkret dato? Hva er erfaringen knyttet til slike kodelås i forhold til innbrudd, og hva betyr det overfor forsikring til sameiet, og overfor leilighetseiere?

Styret er bekymret for misbruk, og vet ingen ting om kostnad og sikkerhet. I 2011 måtte sameiet skifte hele nøkkelsystemet pga tap av nøkler. Kostnad den gang var nærmere kr 350 000,-, og var meget krevende å få på plass. Nåværende system har 15 års kontraktstid, med 5 års mulighet for forlengelse.

Til informasjon har styret nylig fått melding om at det pågå narkotika/stoff handel i gravlunden rett overfor Akersbakken 39. Det er personer som skjuler sin identitet med hette/sjal, og noen av disse er observer å komme inn Akersbakken 39. Der har ukjente personer forsøkt å komme inn i leiligheter ved å ringe på mange dører. Styret ser på dette som en alvorlig sikkerhetsutvikling, som må motvirkes. Ved siden av økende kriminell aktivitet i nærområdet mener styret at noen beboere for lett åpner hovedinngangen til budbringere, og ukjente personer som oppgir seg som budbringer/besøkende. Styret anmoder om at alle beboere blir mer oppmerksom på ukjente personer som vil inn i bygget, og at det må være den enkelte beboer som åpner/bekrefter for egne budbringere og gjester/besøkende.

Styret har sett på tilbakemeldinger fra andre sameier som har montert kodelås, bland annet for å legge til rette for Airbnb og andre korttidsplattformer. Erfaringene er mer kriminalitet/innbrudd/tyveri, støy, brannsikkerhets utfordringer, økt behov for renhold i fellesareal, hyppigere reparasjoner/utbedringer og renovasjons utfordringer. Dette må balanseres mellom noen leietakeres fordeler kontra sameiets økte felleskostnader og merarbeid.

Styret mener at god sikkerhet i fellesareal i bygget Akersbakken 39, og i den enkeltes leiligheter og boder er avgjørende. Dersom noen av leilighetseierne ikke føler seg trygg i sitt hjem, må styret/sameiet iverksette nødvendige sikkerhetstiltak. Med det som bakgrunn kan styret ikke gå for en kodeløsning nå, men heller vurdere ny totalløsning om 5 år, og legge det inn i vedlikeholdsplanen. Styret mener at forslaget om montering av kodelås avslås.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget om kodelås avslås. Et nytt nøkkelsystem vurderes i vedlikeholdsplanen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Orientering av pågående tvist mellom seksjonseier og sameiet,

Fremmet av: Helge Sund

Det bes om at det gis en orientering om den pågående tvisten mellom undertegnede og sameiet.

Orienteringen vil omfatte:

- bakgrunn for saken

- de tiltak som er gjennomført
- resultatet av disse tiltakene
- de økonomiske konsekvensene for sameiet
- status i saken, herunder at det er inngitt forliksklage

Jeg ber om at jeg gis anledning til å redegjøre for saken overfor årsmøtet.

Formålet er å sikre åpenhet overfor sameiets seksjonseiere om en sak som har hatt, og kan få, økonomiske og prinsipielle konsekvenser for sameiet

Styrets innstilling
Saken ble fremmet 19. mars, innenfor tidsfrist.

Helge Sund har ved å fremme saken anmodet om at det gis en orientering om den pågående tvisten mellom ham og sameiet. Han viser til fem konkrete punkt som orienteringen bør omfatte.

Styret er enig i at det bør gis en orientering i en alvorlig sak, som også kan medføre alvorlige kostnader for sameiet. Utfordringen i denne sak er at Helge Sund ved å fremme to brev har valgt å bli en motpart mot sameiet. Det er et forhold styret må legge til grunn i forberedelsene til innkalling til årsmøtet, og for gjennomføringen av årsmøtet.

Når en seksjonseier har fremmet en sak til Forliksrådet for å kunne løse et tvistemål må styret ivareta sameiets interesser, i tråd med styres oppgaver og plikt. Samtidig må styret legge til grunn at vedtektenes §21 om habilitetsregler følges. Et resultat av det er at Helge Sund i denne sak ikke vil ha stemmerett på årsmøtet, og samtidig ikke skal ha anledning til å påvirke sameiets interesser i innkalling og gjennomføring av årsmøtet i denne konkrete sak. Han vil kunne presentere sitt syn i Forliksrådet , og der påpeke de konkrete forhold han er uenig med sameiet/styret om, og som har resultert i hans syn på at dette og at det bør løses som en tvistesak.

Siden prosessen pågår i Forliksrådet vil det være styrets/sameiets syn i saken som fremkommer i innkallingen til årsmøtet. Det vil være i tråd med å ivaretas sameiets interesser i saken, siden Helge Sund har økonomiske særinteresser i saken og ikke har habilitet, slik det fremgår i vedtektene.

Styret gir orienteringen ved en kronologisk gjennomgang, som er sammenfallende med de punkt Helge Sund har anmodet om. Det gjøres i tekst i innkallingen slik at seksjonseiere har anledning til forberedelser før årsmøtet. På årsmøtet kan det fokuseres på spørsmål/svar, og eventuelle behov for avklaringer. Det vil ikke bli gjennomført noen PP presentasjon på årsmøtet. Med henvisning til §21 vil det ikke bli åpnet for noen diskusjon med sameiets motpart i denne sak under gjennomføringen av selve årsmøtet. Det vil bli ivaretatt i Forliksrådet, om det blir gjennomført.

Det vises til sak 5: Årsberetningen om buede vindu i leilighet 505, som har en lang historie, har vært krevende og kostbar for sameiet. Forsikringsselskap har vært på befaringer, gitt sine rapporter, ikke funnet sted for vanninntrengning og ikke vært villige til å dekke utbedringer/kostnader. Vinduene er bekreftet å fungere og det kommer ikke vann inn i leiligheten fra mellomrommet mellom vinduene.

Sameiet har et ansvar for fasaden, mens seksjonseier har ansvar for løpende vedlikehold av vindu, og for å forebygge slitasje, skader, vanninntrengning mm. Sameiet er ansvarlig for utskiftning av hele vindu, som normalt vil bli gjort samlet for alle vindu i en fasade. Reparasjoner og utbedringer av begrensede skader er seksjonseiers ansvar. Dette er godt beskrevet i vedtektene.

Styret har i mange år behandlet en rekke klager og saker som er fremmet av Helge Sund. Det har i disse sakene/klagene vært vanskelig å få avklart helt konkret hva som er problemet med vinduene, og hva som må utbedres for å få løst forholdet. Uten å kunne bli helt konkret oppfattes dette gjerne som generell misnøye/frustrasjon, og mulige økonomiske krav uten at det er beskrevet og begrunnet.

Sameiet/styret er ansvarlig for drift og vedlikehold av bygget som helhet, fasade og fellesareal. Det er seksjonseier som drifter, vedlikeholder, utbedrer og moderniserer sin egen leiligheten. Dersom en eier bor i sin leilighet under utbedring, reparasjoner og modernisering er det på eget ansvar. Dersom det er sameiet eller forsikringsselskap som gjennomfører for eksempel utskifting av vindu eller hoved vannledning og avløpsrør vil styret, sameiet/årsmøtet og forsikringsselskap ta stilling til om beboer bør bo på et annen sted i en periode, eller få en form for kompensasjon. Det har tidligere vært vurdert og behandlet knyttet til det utbedringsarbeidet som sameiet/forsikringsselskapet har gjort i leilighet 505.

Helge Sund sendte via advokat i juli 2025 brev om krav om at saken om buede vindu skulle tas opp i Forliksrådet. Det var kort svarfrist, og styret behandlet saken i fellesferien. Etter å ha gjennomgått tidligere årsmøte-beslutninger i saken, vedtok styret å avvise kravet om forliksråd-behandling, etter råd fra advokat.

Når Helge Sund har fremmet en sak for behandling i Forliksrådet har han indirekte besluttet å bli en motpart av sameiet. Styret har i henhold til vedtekter plikt til å ivareta sameiets interesser. Samtidig mener styret at Helge Sunds sakene som har vært behandlet på flere årsmøter, i sum innebærer at buede vindu saken i leilighet 505 er vedtatt avsluttet. Styret kan derfor ikke stille i et slikt forlik. Det understøttes ved at et styre ikke har anledning til å bidra til forskjellsbehandling overfor en eller flere seksjonseiere, i tråd med vedtektene.

I slutten av mars 2026 mottok styreleder og styremedlemmer melding fra Forliksrådet via Altinn om innkalling til Forliksrådet, med brev skrevet av Helge Sunds advokat datert 19. mars 2026. Advokaten styret har bruk i saken fikk samme brev først 14. april 2026. Styret er i prosess og vil svare innen frist, som skjer rett før årsmøtet.

Sameiet og ulike styrer har bruk mye tid og ressurser (ca 700 000,- i utbetalinger) i utbedring av vannlekkasjen knyttet til de buede vinduene, uten at det var identifisert hvor vann gjennomtrengningen skjedde, og om det kunne skyldes manglende vedlikehold eller andre årsaker.

Prosess skrivet fra Sunds advokat indikerer erstatningskrav på ytterligere kr 1,5 mill. Skrivet er utformet slik at styret mener det trengs juridisk behandling for å kunne svare på en godt måte, og unngå eventuelle "fall groper". Samtidig fremstår det ikke noen konket begrunnelse som forklarer hva som gjør det aktuelt å kunne løse en tvistesak i et Forliksråd, eller en mulig fremtidig rettsak.

For sameiet og seksjonseiere vil en eventuell utbetaling i buede vindu saken medføre ekstra heving av månedlige innbetalinger til felleskostnader. For eksempel vil en utbetaling på 1,5 mill medføre behov for å ta opp tilsvarende tilleggslån. Det vil trolig medføre en heving av rente og avdrag fra nåværende 538 000,- pr år til mellom 800 000,- og 900 000,-. Det vil tilsi ca 10% heving av månedlig innbetaling.

Etter styrets vurdering vil en slik eventuell utbetaling (uavhengig av størrelse) representere en klar og alvorlig forskjellbehandling mellom en seksjonseier i forhold til alle andre seksjonseiere/sameiet. Det skal være svært tungtveiende grunner for at noe slikt kan aksepteres, og trolig kun mulig gjennom en ryddig og klar retts beslutning. En runde i et forlik vil ikke kunne utgjøre en akseptabel løsning, selv ved en meget liten utbetaling.

Styret har ovenfor gitt en kort beskrevet/oppsummert av de forholdene Helge Sund anmodet om i denne sak 12. Det tilsier at det ikke bør være behov for en ytterligere presentasjon. Samtidig bør det være anledning til spørsmål og svar fra styret og forretningsfører.

Til informasjon for de som eventuelt skulle være interessert i det Helge Sund henviser til i sitt siste brev om innkalling til Forliksrådet, vil det være mulig å se på de sakene som Helge Sund fremmet på årsmøte 8. mai 2025. Det er stort sett sammenfallende med det som har fremkommet i den pågående prosessen. Det kan hentes på Vibbo.

Forslag til vedtak:
Til orientering.

✓ **Vedtatt.**

13. Forslag om uavhengig gjennomgang av styrets håndtering av vindussaken

Fremmet av: Helge Sund

På bakgrunn av den pågående tvisten mellom undertegnede og sameiet, samt de kostnader og konsekvenser saken har medført, foreslås det at årsmøtet beslutter å igangsette en uavhengig gjennomgang av styrets håndtering av saken. Formålet med gjennomgangen er å:

- kartlegge beslutningsgrunnlaget for de tiltak som er gjennomført
- vurdere om det er innhentet tilstrekkelig faglig kompetanse
- belyse om styrets plikter etter eierseksjonsloven er ivaretatt
- vurdere om sameiet har lidt økonomisk tap som følge av de beslutninger som er tatt
- avklare om det foreligger grunnlag for videre oppfølging

Det foreslås at det nedsettes en arbeidsgruppe bestående av seksjonseiere, eventuelt supplert med ekstern kompetanse, for å gjennomføre denne gjennomgangen. Undertegnede stiller seg til disposisjon for å delta i arbeidsgruppen.

Arbeidsgruppen gis mandat til å:

- innhente relevant dokumentasjon
- eventuelt engasjere ekstern juridisk og/eller faglig bistand innenfor en kostnadsramme på inntil NOK 100.000
- utarbeide en rapport med anbefalinger til videre håndtering

Resultatet av arbeidet legges frem for sameiet på et senere tidspunkt.

Jeg ber om at sakene tas inn i innkallingen til årsmøtet.

Dersom styret mener det er behov for en nærmere formulering av saken eller ytterligere dokumentasjon, bistår jeg gjerne med dette.

Vennligst bekreft at sakene vil bli inkludert, innen sakslisten til årsmøtet i sameiet blir utsendt til seksjonseierne.

Styrets innstilling
Saken ble fremmet 19. mars, innen frist. Beskrivelsen i den innmeldte saken er gjengitt ordrett.

Siden Helge Sund har valgt å bli en motpart mot sameiet, medfører det behov for å følge vedtektene §21 om habilitetsregler. Styret har derfor ikke inkludert Helge Sund i utarbeidelsen av innkallingen til årsmøtet.

Når Helge Sund fremmes forslag om en gjennomgang av styret og at det bør etableres en gruppe for å gjennomføre det, er det hensiktsmessig å se på hans tilsvarende saker/forslag på tidligere årsmøter.

Helge Sund fremmet fem saker til årsmøtet 8. mai 2025 knyttet til buede vindu i hans leilighet. To av disse var forslag om etablering av grupper for å utrede status for vindu, og det arbeidet styret hadde håndtert.

Mye tyder på at forslaget som nå foreligger kan være et nytt forslag som kombinerer de som ble fremmet, og nedstemt på årsmøtet i fjor. I så fall vil det kunne være et forsøk på en form for omkamp. Innkallingen og årsmøte protokollen for 2024 finnes på Vibbo, og kan hentes der for relevant lesning.

Det som er beskrevet i denne sak er ikke lik tekst fra sakene i fjor, men en mer vag beskrivelse av hva denne gruppen skal oppnå, levere, hva mandatet egentlig omfatter, og hva de forslåtte inntil kr 100 000,- skal brukes

til. Styret mener det derfor er viktig å reelt avklare hva Helge Sunds foreslåtte gruppe egentlig skal oppnå, før årsmøtet tar sin beslutning i saken.

Styret merker seg at det ikke sies noe om status for konkrete vindu, men mer om styrets håndtering. Det sies heller ikke noe om hva den såkalte "vindusaken" egentlig omfatter.

Etter styrets syn bør det avklares hvilke bestemte vindu og hvilke arbeid/håndtering det er som eventuelt må belyses/utredes. Vi har for eksempel minimum fire ulike buede vindu prosjekt/saker. Det er tre som er pågående, ref sak 5 der årsberetningen beskriver disse, og mer utdypende i sak 12 om tvisten med Helge Sund. Den fjerde store buede vindu saken/prosjektet var vedlikeholdet som ble gjennomført i 2006 med Claes Suphammer, og som ble gjort på en grundig og solid måte. Det kan også henvises til andre store vindu prosjekt/saker, som utskiftingen av vinduene i korridorene mot Ullevålsveien for 20 år siden, og vinduene mot Betanien i 2019.

Når det gjelder å eventuelt se på styrets "håndtering" sies det ikke noe om hva som eventuelt er gjort dårlig eller ulovlig, og hvem som eventuelt gjorde det. Det synes i stedet at Helge Sunds forslag er rettet på styret som institusjon, eller mer trolig de konkrete personer som sitter der eller har sittet i ulike styrer.

Det oppfattes primært å være hva ulike styremedlemmer har gjort/håndtert som omfatter hva de tre punktene i mandatet skal dekke. Samtidig skal denne eventuelle gruppen ikke rapportere til styret om vindu, men til sameiet når det eventuelt passer gruppen, der Helge Sund ønsker å være medlem (leder?).

Dersom en slik eventuell gruppe skal levere en rapport til sameiet, og ikke til styrets løpende driftsansvar, må det som minimum beskrives konkret hva en slik rapport skal omfatte, og at det skal presenteres/leveres på neste årsmøte.

En form for evaluering av en institusjon eller styre kan jo være nyttig, og kan i noen grad sammenlignes med det riksrevisjonen kan gjøre, eller kontroll- og konstitusjonskomiteen på Stortinget tidvis iverksetter. Vi kan på ingen måte sammenligne Helge Sunds forslag med noe slikt, men organisasjoner/grupper som gjennomfører granskinger/utredninger må ha en solid lovmessig forankring.

Det Helge Sund oppfattes å foreslå har ingen slik juridisk forankring i vedtekter eller Eierseksjonsloven. Det motsatte kan faktisk bli tilfelle ved at en slik eventuell gruppe kan bli oppfattet å drive med noe som kan ligne ulovlig personforfølgelse eller lignende. Dersom årsmøtet mot formodning, med et meget vagt mandat, skulle vedta etablering av en slik gruppe vil det i ytterste konsekvens kunne medføre en fremtidig rettsak, som bør unngås.

Har et styre, eller leder/medlem, gjort noe ulovlig eller brutt regelverk vil det normalt bli oppdaget av forretningsfører, regnskapsavdeling og revisor. Skulle det mot formodning bli oppdaget en annen type alvorlig ulovlig handling bør det meldes til politiet, og sameiet kan ikke etablere en egen uavhengig arbeidsgruppe for intern vurdering/utredning.

Er et sameie, eller et antall seksjonseiere, misfornøyd kan medlem i styret anmodes om å trekke seg umiddelbart, og vararepresentant kan tiltre. Alternativet er innkalling til ekstraordinært årsmøte, eller at en avventer til normalt årsmøte. Da gjennomgår sameiet årsberetningen og årsregnskapet som styret har håndtert gjennom året, og årsmøtet velger et nytt styre. Med det som bakgrunn kan det jo stilles spørsmål ved motivet fra Helge Sund om å foreslå vedtak om en slik gruppe som skal ha mandat om å vurdere/evaluere styrets håndtering/arbeid.

Det andre forholdet ved forslaget som årsmøtet bør ta stilling til er om Helge Sund faktisk kan stille i en slik eventuell gruppe, når han alt i brev av juli 2025 har besluttet å være en motpart mot sameiet. Vedtektene påpeker klart at en seksjonseier ikke har stemmerett i saker der han har egeninteresse. Styret og sameiet må legge til grunn vedtektene §21 habilitetsregler.

Styret mener at Helge Sund har med de to brevene hans jurister har fremmet ekskludert seg fra deltakelse i en slik gruppe, der også produktet kan bli nyttet til hans fordel i Forliksrådet, eller til eventuell fremtidige rettsaker.

Det styret i sin vurdering så langt har beskrevet kan kanskje av noen oppfattes som noe konspiratorisk, og basert på en mulig feiltolking av det Helge Sund har beskrevet som formål og mandat. Styret vil derfor nedenfor kort gjengi rent faktuelle forhold til denne saken.

Etablering av en arbeidsgruppe for rehabilitering av de buede vinduene ble fremmet av Helge Sund, og vedtatt på årsmøtet i 2024, som sak 12, med følgende tekst: Styret etablerer en arbeidsgruppe på inntil 4 personer med oppdrag om å foreslå løsninger for utbedring buede vinduer.

Styret etablerte umiddelbart gruppen i tråd med vedtak. Arbeidsgruppen presenterte sitt arbeid på årsmøtet 8. mai 2025, og årsmøtet besluttet en vedlikeholdsplan for utbedring av buevinduene, med varighet tre år. Det vises til sak 5 om årsberetningens beskrivelse av det pågående buede vindu arbeidet, som fungerer godt. Denne vedlikeholdsplanen vil gjennomgå alle de 25 buede vinduene, også det i leilighet 505.

Helge Sund fremmet til årsmøtet 8. mai 2025 fem ulike saker knyttet til buede vindu, styrets arbeid og to forslag til etablering av nye arbeidsgrupper. Sakene ble enten trukket, var til orientering eller ble nedstemt. Saken 14 (ikke behandlet), sak 15 (orientering), sak 16 (orientering), og sakene 17 og 18 om arbeidsgrupper (begge ikke vedtatt). Det signaliserte at flertallet i årsmøtet i 2025 ikke så noe behov for nye arbeidsgrupper som skulle vurdere buede vindu og styrers håndtering av disse.

Styret er av den oppfatning at det ikke har dukket opp noen nye forhold siden årsmøtet i fjor, og som tilsier at disse tidligere nedstemte sakene bør hentes frem for nye vurderinger og beslutninger.

Når det gjelder hvem i styret som har vært med i beslutninger om ulike buede vindu saker har de fleste tidligere styreledere og styremedlem forlatt styret trinnvis, og nye har tiltrådd. Vannskaden i Helge Sunds leilighet og kollisjonen i vinduene i næringsseksjonen skjedde for fem år siden, og beslutninger ble da gjort av daværende og påtroppende styrer. Ingen av de som den gang var i styrene stiller til valg i sameiets påtroppende styre.

Styret mener at Helge Sunds forslag er dårlig funder og tynt begrunnet. Det har ikke dukket opp noen nye forhold i saken, med unntak av at Helge Sund har valgt å være en motpart av sameiet. Videre tyder det på at en slik eventuell gruppe vil å fokusere på historiske hendelser og beslutninger, som for lengst har vært presentert og behandlet/godkjent av tidligere årsmøter. Dette er også forhold som har vært håndtert av forretningsfører, regnskapsavdeling og revisor, uten merknader. Det har ikke vært påpekt reelle nye forhold som tilsier noen nye behandling.

Helge Sund har fremmet forslag som vil kreve personer, ressurser og koste penger. Den eneste part som synes å kunne ha noen mulig gevinst av et slikt eventuelt arbeid vil kunne være han selv, når han er blitt en motpart mot sameiet, og har som hensikt å tilegne seg inntil 1,5 mill fra sameiet.

Som et siste poeng ønsker styret å påpeke at Helge Sunds mange klager og saker i mange år har bidratt til at det har lenge vært krevende å rekruttere styreledere og styremedlemmer til styret i sameiet Akersbakken 39. Forsøk på evaluering/utredninger av hva styret har "håndtert" oppfattes ikke som hyggelig og tillitsvekkende.

Å sitte i et styre er i stor grad frivillig og gratis arbeid. Det er samtidig avgjørende at noen er villige til å påta seg disse vervene, og at de samtidig har relevant kompetanse eller er villige til å bruke den ekstra tiden det tar å opparbeide seg den kompetansen. Avslutningsvis er sameiet lovpålagt å ha et styret, og det er viktig at det fungerer på en tilfredsstillende måte. Uten det har vi et alvorlig problem.

Styret har i innkallingen til årsmøtet lagt opp til å gi en bred vurdering som grunnlag til beslutning for årsmøtet. Det vil ikke bli gjennomført noen PP presentasjon, men det legges opp til spørsmål/svar. Når det gjelder forslagstiller har han i henhold til vedtekter ikke stemmerett i denne saken.

Styret mener at årsmøtet avslår forslaget om å etablere en gruppe.

Forslag til vedtak:
Det avslås å etablere en gruppe.

✓ **Vedtatt.**

14. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Eystein Slettebø

v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Eystein Slettebø

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Morten Hennie
Tone Snilsberg

v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Morten Hennie
Tone Snilsberg

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Victor Sandstad
Vegard Øverås

v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Victor Sandstad
Vegard Øverås

15. Årsmøtet i Garasjelaget - Valg av møteleder: Styreleder Eystein Slettebø

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.

Styrets innstilling
Styreleder Eystein Slettebø

Forslag til vedtak:

Styreleder Eystein Slettebø

✓ **Vedtatt.**

16. 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:
Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

✓ **Vedtatt.**

17. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Styrets innstilling
Forretningsfører foreslås å føre protokoll, og møteleder signerer protokoll som vitne.

Forslag til vedtak:
Thomas Wiik fører protokoll, og Eystein Slettebø signerer som vitne.

✓ **Vedtatt.**

18. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

19. Årsrapport for Garasjelaget for 2025

Årsrapporten for Garasjelaget dekker perioden fra årsmøte 8. mai 2025 og til innkalling til årsmøtet den 19. mai 2026. Det har i perioden vært gjennomført 14 styremøter med referat, og en rekke befaringer i garasjeanlegget.

Styret har hatt følgende sammensetning:
Styreleder Eystein Slettebø Valgt for 2025 - 2026
Styremedlem Bjørn Tore Solberg Valgt for 2025 - 2027
Styremedlem Frank Nodland Valgt for 2025 - 2026
Styremedlem Nicolai Friis Valgt for 2025 - 2026

Garasjeanlegget har vært rutinemessig fulgt opp av styret og vaktmester. Branntek AS og elektriker har foretatt inspeksjon iht gjeldende brannsikringstiltak, og styret har gjennomført HMS kontroll.
Lysarmatur, og skadde kontakter, er skiftet ut i januar 2026. Det gir bedre lys, lavere strømforbruk, redusert brannfare og lavere vedlikehold.

Det ble på forrige årsmøte vedtatt å demontere to eldre ladepunkt. De ble demontert i slutten av januar 2026. Nye vedtekter ble lagt ut på Vibbo.

Sak: Carina Dahl har fremmet forslag til årsmøtet om endring av enveiskjøring i Akersbakken, slik at det kan kjøres opp til garasjen fra Ullevålsveien. Styret ved Frank Nodland hadde alt tidligere fremmet det som sak til Oslo kommune bymiljø etaten. Saken er mottatt, og det avventes behandling/svar. Siden saken alt pågår er den ikke fremmet som separat sak for orientering/vedtak på årsmøtet.

Styrets innstilling
Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått, og foreslås godkjent.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapporten godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

20. Budsjett 2026

Andelseiere betaler inn kr 438,- pr måned iht §7 i vedtektene for utgifter til belysning, oppvarming av garasjen, vedlikehold, rengjøring, honorarer, samt andre utgifter som måtte påløpe for garasje seksjonen, herunder mulige investeringer.
Det er bestemt at Garasjelaget skal betale 2 % av Sameiet Akersbakken 39 sine samlede utgifter.
Garasjeanlegget har to separate strømmålere som dekkes. Garasjelaget dekker en andel av driftskostnader til vaktmester, Securitas, Branntek AS, garasjeport service, honorar og vedlikehold/utbedringer i garasjen som skjer sammen med Sameiet.
Ved overgang til ny vaktmestertjeneste vil det bli gjennomført vask/kosting av garasjeanlegget, og sykkel boden vil bli ryddet/rengjort.

Andelseiernes innbetaling er innarbeidet i felles drift/økonomi konto i Sameiet for å få lave kostnader, ved å ikke ha egen forretningsfører og revisor. Det vises til det vedtatte årsregnskapet for Sameiet ved eventuelle avklaringer.

Det er behov for oppgradering av nødlys i garasjeanlegget, iht nye pålegg. Det har oppstått kollisjoner/skader ved avløpsrør og ved garasjeporten. Det vil derfor bli montert påkjørings vern for å sikre mot ytterligere skader. Disse vil skje som del av Sameiets vedlikeholdsplan.

Iht §7 i vedtektene skal styret fremme forslag til årsmøtet for månedlig á-konto-beløp som løpende innbetales for hver sameieandel til dekning av utgifter og eventuelle investeringer.

Styrets innstilling
Månedlig innbetaling har i flere år vært på kr 438,-. Det har vært tilstrekkelig, men forventes å måtte heves som følge av økende driftskostnader, men ikke i år. Styret foreslår at årsmøtet godkjenner status for budsjett, og videreføring av månedlig innbetaling på kr 438,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Budsjett godtas, og månedlig innbetaling på kr 438,- videreføres i 2026.
>
> ✓ **Vedtatt.**

21. Valg av styre i Garasjelaget

Valg av nytt styre i Garasjelaget i henhold til vedtektene.

Innstilling

Styret anbefaler at det blir de samme som sitter i styret i Garasjelaget, som i styret til Sameiet Akersbakken 39, når det er mulig. Det vil forenkle arbeid og koordinering.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Eystein Slettebø

v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Eystein Slettebø

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Morten Hennie

v/ akkklamasjon

Følgende stilte til valg:
Morten Hennie

Styremedlem: (2 år)

Følgende ble valgt:
Tone Snilsberg

v/ akklamasjon

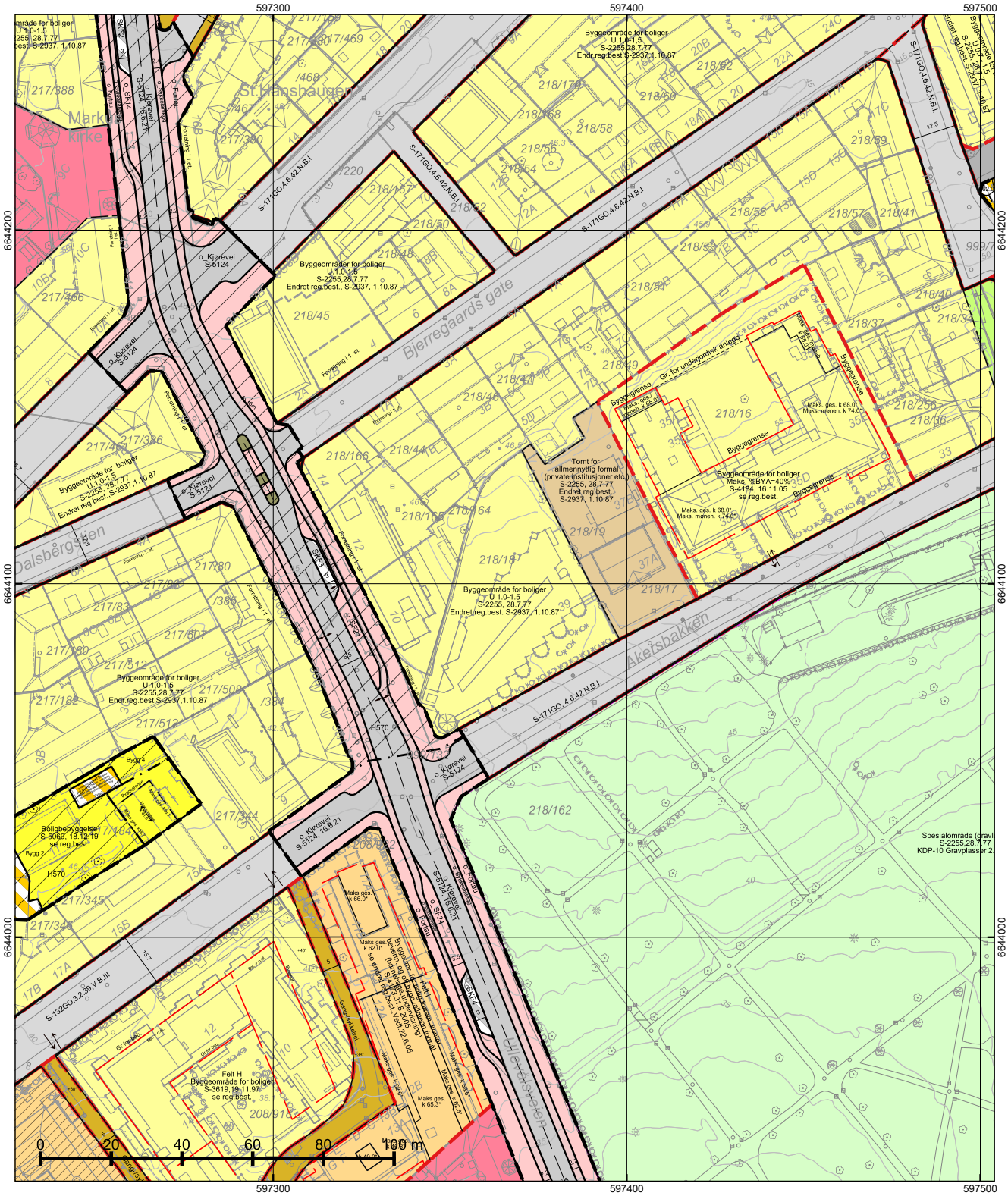
Følgende stilte til valg:
Tone Snilsberg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Victor Sandstad
Vegard Øverås

v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Victor Sandstad
Vegard Øverås


597300
597400
597500
6644200
6644100
6644000
Akersbakken
Bjerregaards gate
Dalsbergstien
Hellerudsletta
St.Hanshaugen
Markus kirke
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
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.
Gr. for underjordisk anlegg
Byggegrense
Maks. ges. k 68.0* Maks. mønsh. k 74.0*
Maks. ges. k 66.0*
Maks ges. k 62.0*
Maks ges. k 65.3*
Felt H Byggeområde for boliger S-3619, 19.11.97 se reg.best.
Spesialområde (gravl S-2255.28.7.77 KDP-10 Gravplassar 2
Boligbebyggelse S-8059, 18.12.19 se reg.best.
S-171GO.4.6.42.N.B.I
S-132GO.3.2.39.V.B.III
S-SN14
S-SN24
S-SN3
S-SF24
H570
o Kjørevei S-5124
o Kjørevei S-5124, 16.6.21
o Fortau
Fortau/gang/sykkelveg
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/parkering
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/parkering
Fortau/gang/sykkelveg/parkering
Fortau/gang/sykkelveg/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/parkering/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/parkering
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/parkering
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/parkering
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/parkering
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/parkering
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/parkering
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/parkering
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/parkering
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/parkering
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/parkering
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/parkering
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/parkering
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/parkering
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/parkering
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/parkering
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/parkering
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/parkering
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/parkering
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/parkering
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/parkering
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/parkering
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/parkering
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/parkering
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/parkering
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/parkering
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt
Fortau/gang/sykkelveg/kollektivfelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjørefelt/kjøref

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

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

- 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

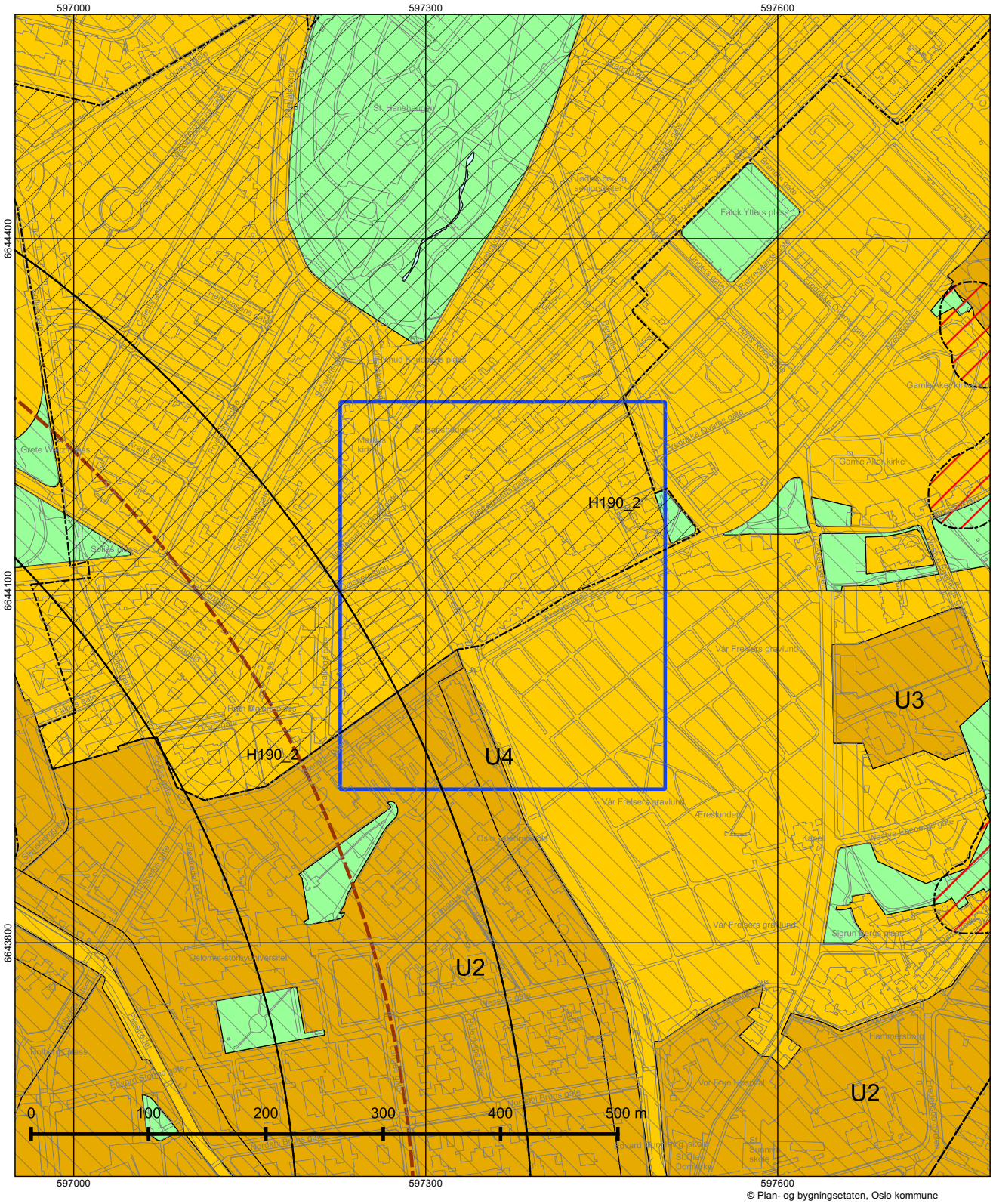
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

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



Oslo

Dato: 19.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158143/86533174
Deres ref.:

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Kristiansen & Støkket Comfortbutikken Skårer AS
Solheimveien 72
1473 LØRENSKOG
post@comfort-skarer.no

Dato: 01 AUG. 2008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200702916-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Vivi Larsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	AKERSBAKKEN 39	Eiendom:	218/18/0/0
Tiltakshaver:	Tom Lindberg	Adresse:	Torsvei 3 B, 1472 FJELLHAMAR
Søker:	Kristiansen & Støkket Comfortbutikken Skårer AS	Adresse:	Solheimveien 72, 1473 LØRENSKOG
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - AKERSBAKKEN 39

Jfr. plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Lisbeth Nordli
enhetsleder

Vivi Larsen
saksbehandler

Kopi til: Tom Lindberg, Torsvei 3 B, 1472 FJELLHAMAR

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Revefaret 11B
0491 OSLO

Dato: 04.07.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201806823-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jonas Emil Tveter | Arkivkode: 531

Byggeplass:	AKERSBAKKEN 39	Eiendom:	218/18/0/0
Tiltakshaver:	ØYVIND SÆBØE JOHANSEN	Adresse:	AKERSBAKKEN 39, 0172 OSLO
Søker:	ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND	Adresse:	Revefaret 11B, 0491 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Akersbakken 39

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse og oppgradering av baderom med tilhørende inngrep i brannvegg, mottatt 24.06.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201806823			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 4.etg	A-11	14.05.2018	1/11

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.07.2018 av:

Jonas Emil Tveter - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ØYVIND SÆBØE JOHANSEN, AKERSBAKKEN 39, 0172 OSLO, osjohansen@gmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

EUROSIGN AS
Stanseveien 21
0975 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.02.2021
	202015129 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marte Vassel Birkeland	

Adresse:	AKERSBAKKEN 39	Eiendom:	218/18/0/0
Tiltakshaver:	PETRUS VETERINÆRER AS	Søker:	EUROSIGN AS
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Oppføring av skilt og reklame

Ferdigattest – Akersbakken 39

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for foliering, fasade- og uthengsskilt, mottatt 29.10.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202015129			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	F1	24.09.2020	1/8
Målsatte skilt	200684 F	14.07.2020	1/12
Foliedekor	200684 G	14.07.2020	1/13
Foto 1		08.10.2020	3/2
Foto ved inngang		08.10.2020	3/3

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Nattskisse		08.10.2020	3/4

Andre forhold

Tillatelsen ble påklaget, men Statsforvalteren i Oslo og Viken har opprettholdt vedtak om tillatelse i vedtak datert 22.02.2021.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
PETRUS VETERINÆRER AS, Parkveien 12, 0350 OSLO

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Akersbakken 39				JOUR.NR.	87/105921
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 ikke 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 ikke så vesentlig at vi må forfølge denne gamle saken

Attestert Oslo, 23/3-94

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				

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Postboks 1[illegible] [illegible] 20 20

Brukstillatelse.

Bolig og kontorblokk

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

Byggherre	Ansvarshavende
Bauer & Bech Prosjektutv. A/S Sandakerveien 74 0483 OSLO 4	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 funksjonsprøving 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

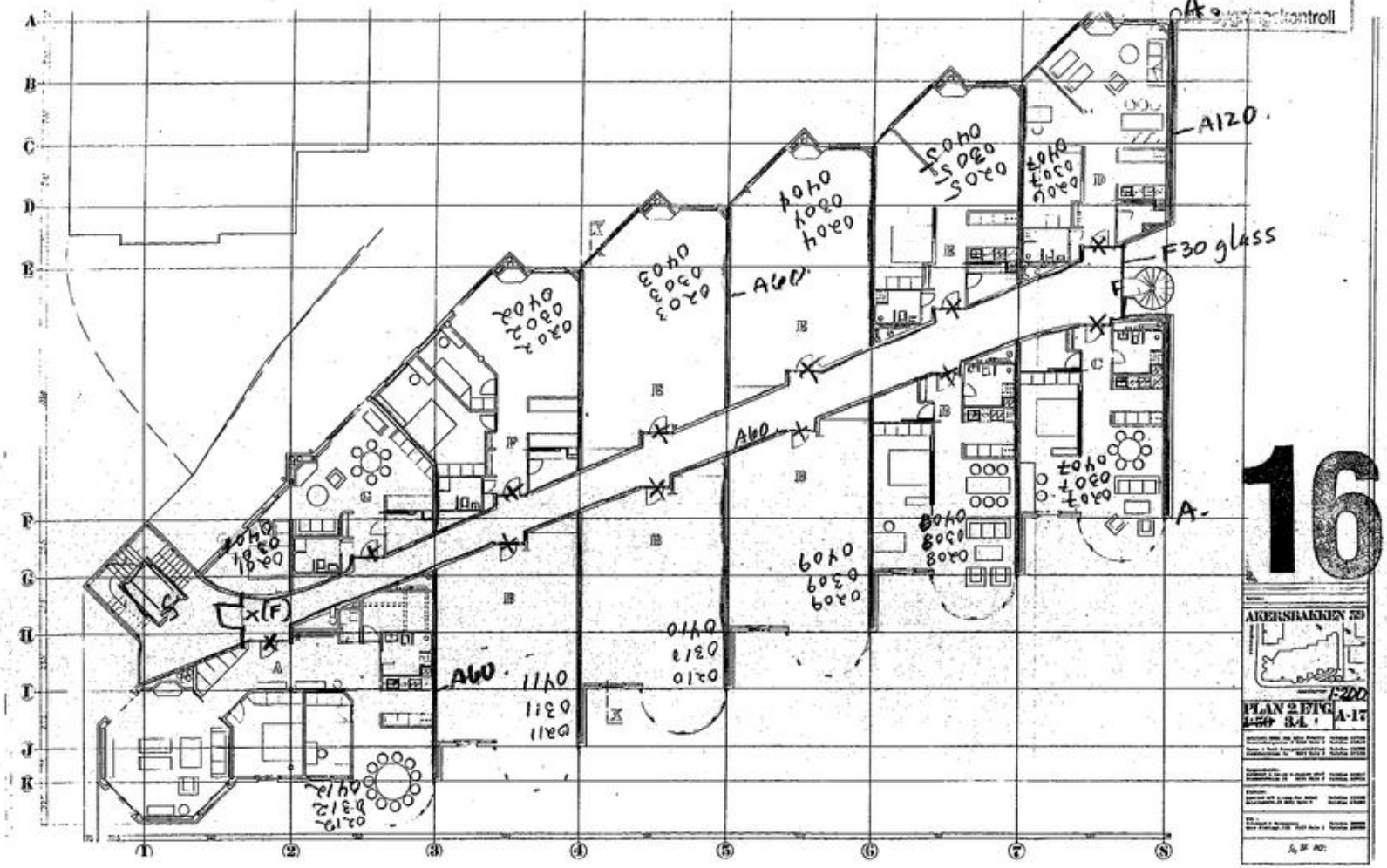
Overingeniør
for Jan O. Davidsen

Bygningsinspektør
Anatole Ouedraogo

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

MOTTATT
4. JUL. 1988
Oslo Bygningskontroll

MOTTATT
21. JUL. 1988
Oslo Bygningskontroll

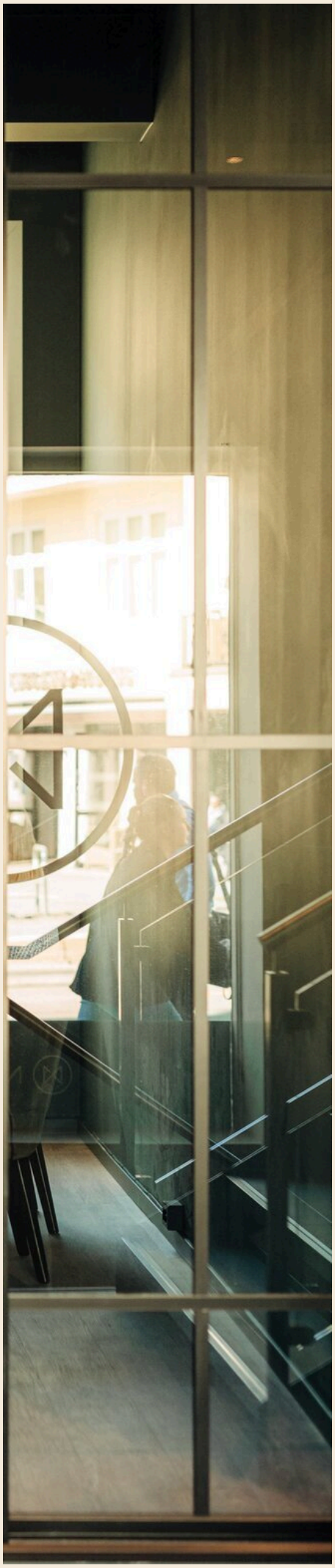

A120
F30 glass
A60
A60
A60
A60
A
A
A

Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0290/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Akersbakken 39 0172 OSLO
Matrikkel: Gnr 218, bnr 18, snr 17 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Hanna Skiaker

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bislett
h.skiaker@nordvikbolig.no
930 00 035