

Årsmøte 2022

Sameiet Akersbakken 39

31. mai 2022

Velkommen til årsmøte i Sameiet Akersbakken 39

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

Dato for årsmøtet:

31. mai 2022 kl. 18:00, Markus menighetshus, Schwensensgate 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 husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innmeldte saker til sameiermøtet

Frist for innlevering av saker til årsmøtet var 13.05.22 og dette ble varslet i infobrev til sameierne i slutten av mars for å gi god tid til å forberede innspill. Det ble mottatt 5 saker hvorav 2 er trukket etter nærmere dialog og 1 er innarbeidet i et allerede påbegynt utkast til vedtak etter sameiermøtet i 2021.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Balkonger mot hagen
6. Om varmepumper, solceller og strømsparing i sameiet
7. Støy i sameiet
8. Etablering av pipe
9. Securitas
10. Fellesutgifter
11. Garasjelaget i sameiet

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Akersbakken 39

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Valg av møteleder

Forslag: Frank Nodland

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

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

d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Opplysninger om styrets virke

Styret har i perioden hatt 14 styremøter. Vi har hatt rundt 120 sakspunkter til behandling på disse styremøtene. Det har vært stor aktivitet med omfattende oppussing-og utredningsoppgaver. Styret har bl.a. fokusert påfølgende aktiviteter:

- Utført bytte av forretningsfører, etablert nye rutiner.
- Gjennomført rehabilitering av korridorer
- Gjennomført ombygging av utvendig inngangstrapp og rampe
- Igangsatt arbeid med vedlikeholdsplan for vinduer
- Igangsatt studier for utvikling av hagen
- Oppfølging av forsikringsaken ved Petrus
- Oppfølging av diverse forsikringsaker, primært med lekkasjer
- Avholdt dugnader for planting i bed, beplantning i bakhagen
- Videre utredning av løsninger for potensielle balkonger. Avholdt møter med de berørte.
- Evaluert vaktmestertjenesten, utredet behov, ønsker og alternative aktører

- Godkjent flere eierskifter og utleieforhold i styreperioden
- Behandlet forhold rundt støy

Informasjonssaker fra styret

- Oppussing status og fremdrift
- Vaktmester
- Hagen
- Forsikringsaker
- Vedlikeholdsplan vinduer
- Leilighets nummerering

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes

Vedlegg

1. Årsrapport og regnskap 2021.pdf
2. 2680 Avdelingsregnskap 2021.pdf
3. 5-årsplan for vedlikehold og oppgradering.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 102.000,- som fordeles slik:

Leder 45.000, Medlem (3 stk.) 17.000 Vara 6.000 (1 stk)

Styrets innstilling

Godtgjørelsen har vært uendret i flere år og justeres i tråd med justering av fellesutgiftene

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 106.000,-

Valg av tillitsvalgte

1 år skal det velge styreleder, et styremedlem for to år, et styremedlem for ett år og en eller to vara representanter. Cathrine Kolstad har et år igjen. Styreleder velges for ett år av gangen.

Innstilling

Leder (1 år): Frank Nodland (gjenvalg)

Styremedlem (2 år): Johanne Cecilie Marthinsen (Ny)

Styremedlem (1 år): Anders Øvreås (har et år igjen)

Vara 1 (1 år): Charlotte Nilsen (Ny)

Vara 2 (1 år): Herman Velde (Ny)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frank Nodland

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Øvreås

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Johanne Cecilie Marthinsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Charlotte Nilsen
 - Herman Velde
-

Sak 5

Balkonger mot hagen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtak vedr bygging av balkonger mot hagen:

Prosess

Prosessen er gjennomført etter innspill til sameiermøte 2020

Sameiermøte 2020: Vedtak å utrede mulighet for bygging av balkonger vedtas med en stemme mot. Avsjekket med PBE, dialog med flere leverandører og entreprenører. Landet forslag til en anbefalt løsning.

Sameiermøte 2021: Mulig løsning presentert. Vedtak om å gå videre med 3 stemmer mot.

September 2021: Gjennomført balkongmøte med alle involverte invitert og med leverandør til stede. Gjennomgang av løsning, med innspill. Stort oppmøte og 14 melder interesse direkte, 2 på bakkeplan uttrykker skepsis til løsningen og stiller spørsmål vedr det juridiske rettighetene knyttet opp mot markterrassene. Dette forholdet er senere avsjekket opp mot Huseiernes landsforbund og jurister innen eiendomsrett.

November 2021: Individuelle priser og løsninger oversendt alle på hagesiden.- Registrering av forpliktende interesse. 20 av 22 mulige som kan få balkong har meldt interesse. 1 ønsker ikke. En manglende tilbakemelding. Danner grunnlag for å gå videre med forslag om vedtak. Revidering av løsning. Ny avsjekk av juridiske forhold rundt markterrasser. Ny befaring fra balkongprodusent for å optimalisere løsningen og komme med alternative konstruktive prinsipper.

November 2021: Etter mottatt bekymring gjennomføres møte med seksjonseierne på bakkeplan mot hagen. Det fremmes flere kritiske bemerkninger og ønske om avklaringer. Prosessen utsettes for avklaringer og revidering av løsningen.

Desember 2022: Avsjekk av justert løsning mot jurist.

Januar 2022: Revidering av løsning basert på innspill, forespørsel om forhåndskonferanse med Plan og bygnings etaten.

Ferbruar 2022: Gjennomføring av dagslysberegninger.

April 2022: Forhåndskonferanse

Mai 2022: Fremme vedtak for avstemming i sameiet.

Grunnlag for vedtak:

Foreslått løsning: Løsningen er revidert etter tilbakemeldinger og innspill fra sameierne med markterrasse. Forslaget er en sideforskjøvet balkong med dør ut fra stuen ved siden av peisen. Balkongen samme har størrelse og form som tidligere presentert, men er trukket ut til ytterkant pipe og fra midten av stuevinduet. Løsningen gir mindre overdekking av markterrassene og det er en søyle plassert helt i ytterkant av terrassen ved hekken mot øst. Dette sikrer maksimalt lysinnslipp i leilighetene fra vest og påvirker markterrassene i så liten grad som mulig.

Alternativ løsning: Beholde tidligere presentert løsning med balkong i hele bredden av stuevindu.

Finansiering: Fullfinansieres av de enkelte seksjonseierne. Sameiet belastes ikke.

Oppussing av fasader mot bakhagen ønskes samkjørt slik at stillas utnyttes til begge formål. Tiltaket påvirker ikke fellesutgiftene.

Vedlikehold: Ifølge leverandøren produseres balkongene med materialer og utførelse som krever et minimum av vedlikehold i lang tid. Konstruksjonen beskytter vinduer og fasade. Vedlikehold av vinduer forenkles da det kan utføres fra balkongene.

Andre konsekvenser: Gir en delvis overdekket uteplass på bakkeplan.

Endrer byggets karakter mot hagen

Det utarbeides en samlet plan for opparbeidelse av alle markterrassene.

Mer aktivitet på hagesiden

Dører kan tilbys også på bakkeplan.

Juridiske forhold: Beboerne med markterrasser på hagesidene har vært i kontakt med jurister og satt spørsmål ved at en balkongutbygging går utover det man har juridiske grunnlag for. Styret har fått OBOS og Huseierne sine jurister til å gjennomgå saken. De har gjennomgått tinglyste rettigheter for leilighetene. Det er sameiets vedtekter som definerer rettighetene vedr markterrassene og vedtektene refererer til opprinnelig prospekt. Konklusjonen er at det ikke er definerte rettigheter som setter begrensninger for tiltaket. Det er imidlertid forhold som skal ivaretas, bla vedr lysforhold, som er lagt til grunn for presentert løsning.

Arkitektur: Det forutsettes at tiltaket bygger opp under og viderefører byggets særpreg og kvaliteter. Bygget har ingen vernestatus, men det planlegges å diskutere med byantikvaren.

Balkonger mot gate: Det har som oppfølging av vedtak på sameiermøte 2020 vært utredet alternativ for balkonger mot gatesiden. Dette har vist seg komplisert teknisk, muligheten ligger i å etablere mindre balkonger utfra soverom. Løsningen anbefales ikke av balkongleverandøren som også mener det vil bli vanskelig å få tillatelse til, noe som støttes av dialogen styret har hatt med kommunen. Vurderingen er at balkonger mot veien virker lite realistisk å få gjennomslag for og anbefalingen er derfor å ikke gå videre med dette.

Videre prosess om balkonger vedtas:

Igangsetting av søknadsprosess not kommunen, videreutvikling og detaljering av løsningen.

Bestilling og produksjon og montering første halvdel av 2023. Organisering av innbetaling av beløp fra seksjonseierne. Opparbeidelse av markterrassene del av prosjektet.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen vil ha meninger om utforming og tekniske krav, så søknadsprosessen vil kunne medføre endringer i forhold til presentert og innsendt løsning. Kommunen uttrykker generell skepsis i slike saker før en søknadsprosess gjennomføres og det er aldri garanti for at tiltak som dette blir godkjent.

Styrets innstilling

Alternativ 1:

Igangsetting av detaljprosjektering og søknadsprosess for balkonger basert på anbefalt løsning i utsendt informasjon til dagens møte.

Markterrassene utvides i dybde inntil 1m. Øvrige vilkår uendret fra i dag. Det utarbeides en felles plan som hver enkelt kan bygge i tråd med. Det opprettes en gruppe med de som ha markterrasser som kommer med en felles plan.

Vedlikeholdskostnadene knyttes mot den enkelte seksjon og tas inn i vedtektene.

Alternativ 2:

Igangsetting av detaljprosjektering og søknadsprosess for balkonger med moderert størrelse uten søyler.

Markterrassene beholdes i størrelse som i dag, men det utarbeides en felles plan og oppgradering.

Vedlikeholdskostnadene knyttes mot den enkelte seksjon og tas inn i vedtektene.

Vedlegg:

Foreløpige skisser av anbefalt løsning. Grunnlag for videre bearbeidelse og prosjektering.

Forslag til vedtak 1

Vedtak 1: Igangsetting av detaljprosjektering og søknad om balkonger

Forslag til vedtak 2

Vedtak 2: Alternativ løsning med mindre balkonger utredes

Vedlegg

4. Skisser balkong.pdf

Sak 6

Om varmepumper, solceller og strømsparing i sameiet

Forslag fremmet av:

Helge Sund 2021 og Bjørn Tore Solberg 2022 (Se vedlegg)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

- Vedvarende høye strømpriser
- Helge Sunds sak om å utrede installasjon av varmepumper til årsmøtet 2021
- Bjørn Tore Solbergs sak om solceller og strømsparing til årsmøtet 2022

Strømpriser og strømforbruk

Vedvarende høye strømpriser betyr at det er aktuelt for sameiet avdekke vårt mulighetsrom og identifisere gode tiltak for strømsparing. Hver leilighet bruker årlig i dag cirka 10.000 Kwh. I tillegg bruker sameiet årlig cirka 250.000 kWh (4.000 kWh per leilighet) til lys, varmtvann og oppvarming av fellesareal.

Varmepumpe

Styret har det siste året vært i kontakt med flere spesialister innen varmepumper, ventilasjon og kjøleteknikk. Den mest egnede felles varmepumpeløsningen er en vann til luft-løsning som plasseres på taket av modul-baderommet i hver leilighet. En slik løsning kan også utvides til å brukes til kjøling i varme perioder. En felles varmepumpeløsning basert på "bergvarme" vil typisk koste 6 års strømforbruk pluss fremføringen til hver leilighet. Individuelle varmepumpeløsninger og løsninger med fasademonterte apparater er ikke aktuelt.

Solceller og strømsparing

Bjørn Tore Solberg sitt forslag om å utrede på solceller på taket, tidsstyring av forbruk og muligheter innen automatisering/modernisering - inngår i den foreslåtte mulighetsstudien.

Styrets innstilling

Dråpe Entreprenør AS utfører sommeren 2022 en komplett mulighetsstudie for hvilke små og store tiltak som er mulig å få til i sameiet. Studien konkluderer med en prioritert liste med priser og beslutningsunderlag. Kostnad NOK 40.000.-

Forslag til vedtak

Dråpe Entreprenør AS utfører sommeren 2022 en komplett mulighetsstudie for hvilke små og store tiltak som er mulig å få til i sameiet. Studien konkluderer med en prioritert liste med priser og beslutningsunderlag. Kostnad NOK 40.000.-

Vedlegg

5. A39 - vedlegg sak 6 (1).pdf

Sak 7

Støy i sameiet

Forslag fremmet av:

Erling Storvik

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det var i forkant av forrige sameiermøte en ekstraordinær andel leiligheter som ble totaloppusset med stor påvirkning for naboene støymessig. Det ble fremmet et forslag om en innstramming av husordensreglene og revidert utgave er mottatt i år.

Styrets innstilling

Siden forrige sameiermøte har aktiviteten med oppussing normalisert seg og langt færre sitter nå på hjemmekontor. Styret har vurdert forslag til innstramming av ordensreglene og sjekket spillerommet man har. Sameierne har også rettigheter i forhold til oppussing av egen bolig og styret har vurdert dette opp mot forslaget som er lagt frem. Styret frykter at et for sterkt regelverk fort kan virke urimelig og følgende ikke bli respektert. Basert på erfaringen fra det siste året vurderer styret det gjeldende regelverket som fungerende i en normal situasjon og anbefaler at det videreføres med oppfordring om å varsle og ta hensyn til naboskapet når nødvendig arbeid utføres.

Forslag til vedtak

Å beholde dagens husordensregler om støy:

Sak 8

Etablering av pipe

Forslag fremmet av:

Kristoffer Langrind og Charlotte Søgaard Nilsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Eiere av fire endeleiligheter (2-6 etg) som ligger mot Betanien søker sammen om tillatelse fra Sameiet til å gå videre med utvendig kanal for å kunne montere peisovn.

Vedlagte tegninger og bilde viser hvor det utvendige pipeløpet ønskes og hvordan det vil se ut. Vi har allerede rettet en forespørsel til kommunen og vært i kontakt med firmaer som er spesialist på slike systemer slik at alt blir utført trygt og forskriftsmessig.

De fire leilighetene som tentativt er interessert i å være med er Charlotte og Kristoffer i 3. etg., Cathrine og Erling i 4. etg. Pie Paasche-Aasen i 5. etg. (som ønsker mulighet til å koble seg på senere) og Tom Lindberg i 6. etg.

Vi bekoster selv alt i forbindelse med pipen og utfører alt arbeide med søknader og leverandører og forplikter oss til å informere underveis hvis det medfører støy og ulemper for naboene.

Styrets innstilling

Pipe må tilpasses byggets arkitektur på en god måte. Styret må involveres tett i hele prosessen og alle valg må godkjennes før iverksetting. Det må dokumenteres at alle aktører og produkter er godkjent og i tråd med forskrifter og anbefalte løsninger. Alle kostnader og arbeid med søknad ivaretas av initiativtakerne i tett samarbeid med styret. Vedlikeholdsansvar må avklares. Arbeider med montering av pipe samkjøres med vedlikehold og maling av veggen mot øst.

Forslag til vedtak

Videre utredning av forslag med kostnader, konsekvenser og avtale med seksjonseiere- og søknadsprosess iverksettes

Vedlegg

6. Akersbakken 39 - pipe.pdf

Sak 9

Securitas

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har en ordning der bomiljøvekker fra Securitas patruljerer bygget to ganger hver natt, vanligvis mellom kl 00 og 03. Styret får rapport ved avvik. Varsling og håndtering av nabostøy om natten og annen uønsket adferd på bygget inngår også som en del av tjenesten. Tilkallingstelefon: 22 97 10 70

Styret har mottatt delte tilbakemeldinger om verdien av denne tjenesten og ber om en tilbakemelding på om det er ønskelig å videreføre ordningen eller ikke.

Årlig kostnad er pr i dag ca 130.000,-

Styrets innstilling

Ønskelig at sameierne kommenterer ordningen

Forslag til vedtak

At ordningen videreføres.

Vedlegg

7. A39 - Securitas instruks og beskrivelse (1).pdf

Sak 10

Fellesutgifter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Basert på forventet generell økt prisstigning foreslås å øke innbetaling til dekning av felleskostnader tilsvarende for å opprettholde det økonomiske handlingsrommet til sameiet.

Sameiets økonomi er god. Prisindeksen for mai viser en generell kostnadsøkning på 5,4% i året. Vår kostnadsbase er ikke direkte sammenliknbar prisindeksen. Kommunale avgifter bestemmes i slutten av året. Bygget er over 30 år gammelt. Til tross for at bygget er godt vedlikehold kan vi ikke se bort ifra at det kan dukke opp ekstraordinære kostnader til vedlikehold som ikke er planlagt eller forutsett. Men de siste års utvikling gjør det vanskeligere å forutse fremtiden. For å unngå videre låneopptak for dekning av nødvendige, men ikke planlagte kostnader ber styret om fullmakt som vist nedenfor.

Styret ber om fullmakt til å kreve inn inntil to måneders felleskostnader mellom to årsmøter.

Om økonomien viser seg å være svært god mot slutten av året vil styret vurdere ekstraordinær nedbetaling av lån.

Forslag til vedtak

- (1.) Innbetaling til dekning av felleskostnader med 5% med virkning fra 1. januar 2023-
- (2.) Styret gis fullmakt til å innkreve inntil to måneders felleskostnader til dekning av uforutsette utgifter

Sak 11

Garasjelaget i sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Informasjon om garasjesameiet

Seksjon 1 i sameiet, garasjen, er et tingsrettslig sameie, oppdelt i 30 ideelle andeler, som eies med 1/30 for hver parkeringsplass, tinglyst på personer. Garasjesameiet er ikke registrert i Brønnøysundregisteret, og har dermed ikke org.nr. og derfor heller ikke mulighet til å åpne egen konto.

Tidligere praksis var at SK-Eiendom hadde opprettet en ekstra driftskonto i Sameiet Akersbakken 39, og ført separate regnskaper. Det ble betalt regnskaps-/forretningsførerhonorar for både garasje- og eierseksjonssameiet, begge er også revidert hver for seg. Som tidligere informert er det etablert regnskap der garasjen ligger inne som en avdeling, og de øvrige seksjonene som den andre avdelingen.

Ideelt sett, bør garasjesameiet registreres i Brønnøysund slik at det kan åpnes konto og føres regnskap som er separert fra de andre seksjonene. Da vil garasjesameiet betale felleskostnader til Sameiet Akersbakken 39, jf. vedtektenes bestemmelse, og også kunne motta og betale fakturaer for varer og tjenester som kun gjelder seksjon 1. Beslutninger som kun gjelder garasjen behandles av de som eier ideell andel.

Det er imidlertid mange boligselskaper som løser det, etter deres syn mer praktisk, ved å benytte avdelingsregnskap eller et underregnskap i «hovedregnskapet». Beslutninger som gjelder kun garasjen, kan behandles av årsmøtet, men da er det bare de som eier andel som har stemmerett. Da holder det med én forretningsføreravtale, ett styre og én revisjonsberetning. Det bør være opp til eiene i garasjen å beslutte om de ønsker at garasjesalget skal etableres som eget selskap og skilles fra A-39, eller om de ønsker løsningen som er praktisert siden OBOS Eiendomsforvaltning AS ble forretningsfører.

Ønskes eget regnskap, må garasjesameiet vedta vedtekter, registreres i Brønnøysundregisteret, inngå regnskapsføreravtale og eventuelt velge revisor, i tillegg må det åpnes driftskonto.

Tegningene i tinglyst seksjoneringsbegjæring er veldig utydelige, det er umulig å se om det er tekniske rom eller andre deler av garasjeseksjonen som tjener fellesskapet, altså alle seksjoner. Det står ikke noe i vedtektene til A-39.heller. Men, hvis det er felles installasjoner, boder eller fellesarealer innenfor garasjeseksjonens grenser, kan ikke beslutningene for disse avgjøres av garasjesameiet alene.

Styrets innstilling

Vedlagt informasjon fra OBOS tas til etterretning

Forslag til vedtak

Ingen forslag - ingen vedtak

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frank Nodland	Akersbakken 39
Styremedlem	Anders Øvreås	Akersbakken 39
Styremedlem	Vidar Isaksen	Akersbakken 39
Styremedlem	Cathrine Kolstad	Akersbakken 39
Varamedlem	Johanna Katarina Nilsson	Akersbakken 39

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sameiet Akersbakken 39

Sameiet består av 64 seksjoner.

Sameiet Akersbakken 39 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975361187, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Akersbakken 39

Gårds- og bruksnummer: 218/18

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Lars Harald Brinchman.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Garasjesameiet er ikke registrert i Brønnøysundregisteret, og har derfor ikke egen bankkonto. Det er ikke, slik som tidligere åpnet konto i Sameiet Akersbakken 39, som gjelder garasjesameiet. Det er etablert avdelingsregnskap med to avdelinger, hvorav den ene gjelder garasjesameiet.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 683 884.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 908 376.

Resultat

Årets resultat på kr 717 552 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 790 069.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I tillegg til posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 300 000 til større vedlikehold som omfatter innendørs vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Akersbakken 39.

Lån

Sameiet Akersbakken 39 har lån i DNB.

Rente er 3,5% pr. mai 2022.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

Til årsmøtet i

Sameiet Akersbakken 39

Oslo, 18. mai 2022

13609 12050

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2021

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Akersbakken 39 som viser et overskudd på NOK 717.552.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

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 modifierer 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 rettviseende 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, 18. mai 2022



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 683 884	2 453 664	2 552 000	2 709 000
Andre inntekter		0	19 107	10 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 683 884	2 472 771	2 562 000	2 709 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	423	-9 185	-12 000	-12 000
Styrehonorar	4	3 000	-85 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	5	-25 000	-12 500	-13 500	-14 000
Forretningsførerhonorar		-101 985	-82 984	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	6	-13 450	0	0	-7 000
Drift og vedlikehold	7	-338 877	-1 100 800	-2 065 000	-116 000
Innvendig vedlikehold		0	0	0	-2 300 000
Forsikringer		-158 399	-146 505	-158 000	-179 000
Kommunale avgifter	8	-299 657	-300 102	-305 000	-375 000
Felleskostnader garasje 1.halvår		-20 845	0	0	0
Energi/fyring		-304 043	-148 007	-200 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-234 226	-230 313	-235 000	-243 000
Andre driftskostnader	9	-415 318	-399 834	-500 000	-390 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 908 376	-2 515 230	-3 668 500	-4 121 000
DRIFTSRESULTAT		775 508	-42 459	-1 106 500	-1 412 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	18 197	1 510	0	0
Finanskostnader	11	-76 153	-65 707	0	-101 020
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-57 955	-64 197	0	-101 020
ÅRSRESULTAT		717 552	-106 656	-1 106 500	-1 513 020
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		717 552	-106 656		

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

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Rehabilitering		1 689 710	1 689 710
SUM ANLEGGSMIDLER		1 689 710	1 689 710
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		92 842	0
Forskuddsbetalte kostnader		283 352	284 000
Andre kortsiktige fordringer	12	3 198	0
Driftskonto OBOS-banken		2 741 094	0
Innestående i andre banker	16	3 263	606 739
SUM OMLØPSMIDLER		3 123 748	890 739
SUM EIENDELER		4 813 458	2 580 449
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	1 508 672	640 597
SUM EGENKAPITAL		1 508 672	640 597
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 971 732	1 689 710
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 971 732	1 689 710
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 156	70 053
Leverandørgjeld		282 333	77 880
Skyldig offentlige avgifter		0	11 985
Påløpte renter		2 149	5 224
Annen kortsiktig gjeld	14	3 416	85 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		333 054	250 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 813 458	2 580 449
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo 19.05.2022

I styret for Sameiet Akersbakken 39

Frank Nodland/s/ Anders Øvreås/s/ Vidar Isaksen/s/ Cathrine Kolstad/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

Fra 1.7.21 er sameiets tidligere garasjeregnskap slått sammen med sameiets regnskap. Det vil bli satt opp et avdelingsregnskap med to avdelinger, boligseksjonene og garasjen.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 520 204
Garasje	157 680
Akonto lading	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 683 884

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	423
SUM PERSONALKOSTNADER	423

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021 og er utbetalt med kr 82 000.

Tidligere avsetning kr 85 000 er tilbakeført og kostnaden i årsregnskapet er - 3 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 575
Interiør Arkitekt Mnil Ellen Kvande	-6 375
SUM KONSULENTHONORAR	-13 450

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-60 839
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-915
Drift/vedlikehold heisanlegg	-39 714
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-217 409
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-338 877

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter, vann/avløp, renovasjon og feiing	-299 657
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-299 657

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 250
Driftsmateriell	-588
Lyspærer og sikringer	-3 537
Vaktmestertjenester	-123 840
Vakthold	-156 767
Renhold ved firmaer	-110 847
Snørydding	-525
Andre fremmede tjenester	-1 466
Andre kontorkostnader	-10 528
Bank- og kortgebyr	-5 970
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-415 318

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	18 194
Andre renteinntekter	3
SUM FINANSINNTEKTER	18 197

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-43 975
Renter og gebyr på lån i DNB	-31 974
Renter på leverandørgjeld	-203
SUM FINANSKOSTNADER	-76 153

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lading	3 198
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 198

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,65 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-2 173 910	
Nedbetalt tidligere	484 200	
Nedbetalt i år	1 689 710	
		0

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,30 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-3 036 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	64 268	
		-2 971 732

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 971 732
------------------------------------	-------------------

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Øvrige kortsiktig gjeld	-3 416
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 416

NOTE: 15

EGENKAPITAL	Garasjer	Bolig	Sum
Sameiets egenkapital 01.01		640 597	640 597
Garasjelagets egenkapital 01.01	150 523		150 523
Årets resultat	-168 831	886 384	717 553
SUM EGENKAPITAL 31.12	-18 308	1 526 981	1 508 673

NOTE: 16**INNERSTÅENDE I ANDRE BANKER**

Gammel konto i DNB fra forrige forretningsfører	3 263
SUM INNESTÅENE I ANDRE BANKER	3 263

Annen informasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret, benytt gjerne Vibbo

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79938002. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

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

2680 - SAMEIET AKERSBAKKEN 39

RESULTATREGNSKAP PR. 30.12.2021

Tekst	GA2680	BO2680	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	163 680	2 520 204	2 683 884
SUM DRIFTSINNTEKTER	163 680	2 520 204	2 683 884
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	0	423	423
STYREHONORAR	0	3 000	3 000
REVISJONSHONORAR	-4 770	-20 230	-25 000
FORR.FØRERHONORAR	-10 543	-91 442	-101 985
KONSULENTHONORAR	-269	-13 181	-13 450
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-219 596	-119 281	-338 877
FORSIKRINGER	-3 168	-155 231	-158 399
KOMMUNALE AVGIFTER	-5 993	-293 663	-299 657
ANDRE ANLEGG	-20 845	0	-20 845
ENERGI / FYRING	-58 576	-245 467	-304 043
KABEL- / TV-ANLEGG	0	-234 226	-234 226
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-9 111	-406 206	-415 318
SUM DRIFTSKOSTNADER	-332 871	-1 575 505	-1 908 376
DRIFTSRESULTAT:	-169 191	944 699	775 508
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	364	17 833	18 197
FINANSKOSTNADER	-4	-76 148	-76 153
RES. FINANSINNT/KOSTN.	360	-58 315	-57 955
RESULTAT	-168 831	886 384	717 552

5-årsplan for vedlikehold og oppgradering – Akersbakken 39

NR	Vedlikeholds/ Oppgraderings tiltak	Estimert kostnad	Planlagt utførelse	Type tiltak	Status
1	Gjennomføring av estetisk plan Inkludert inngangsparti/ trapp	2.300.000	2022	Verdibevarende vedlikehold	Avsluttes mai/juni 22
2	Utskifting av peisvifter	25.000	2022	Verdibevarende vedlikehold	Pågående
Etter dette kan nedbetaling av lån prioriteres som lagt opp til. Følgende tiltak er prioritert, tidslinjen forskyves etter økonomisk handlerom:					
3	Vedlikeholdsplan for utvendige fasader	650.000	2023	Verdibevarende vedlikehold	Ikke påbegynt
4	Diverse utbedringer og oppgraderinger	150.000	2023	Utvikling av eiendommen	Ikke påbegynt
4	Utvikling av hagen trinn 1	150.000	2023	Utvikling av eiendommen	Ikke påbegynt
5	Vedlikeholdsplan for utvendige fasader	800.000	2024	Verdibevarende vedlikehold	Ikke påbegynt
6	Diverse utbedringer og oppgraderinger	150.000	2024	Utvikling av eiendommen	Ikke påbegynt
7	Vedlikeholdsplan for utvendige fasader	400.000	2025	Verdibevarende vedlikehold	Ikke påbegynt
8	Diverse utbedringer og oppgraderinger	150.000	2023	Utvikling av eiendommen	Ikke påbegynt
9	Utvikling av hagen trinn 2	400.000	2025	Utvikling av eiendommen	Ikke påbegynt
10	Vedlikeholdsplan for utvendige fasader	200.000	2026	Verdibevarende vedlikehold	Ikke påbegynt
11	Diverse utbedringer og oppgraderinger	150.000	2026	Utvikling av eiendommen	Ikke påbegynt

I tråd med tidlige plan gjenstår følgende utvendige arbeider: Overflatebehandling gavlfasade mot Betanien og overflatebehandling langfasade mot bakhagen
Etter 2026 er alle større planlagte arbeider gjennomført og gir et spillerom for ekstra nedbetaling eller gjennomføre nye tiltak. Ny tilstandsrapport vurderes utarbeidet.

A39 balkonger - plan og fasade

Situasjonsplan og skråfoto



Foto mot bakhagen og gate

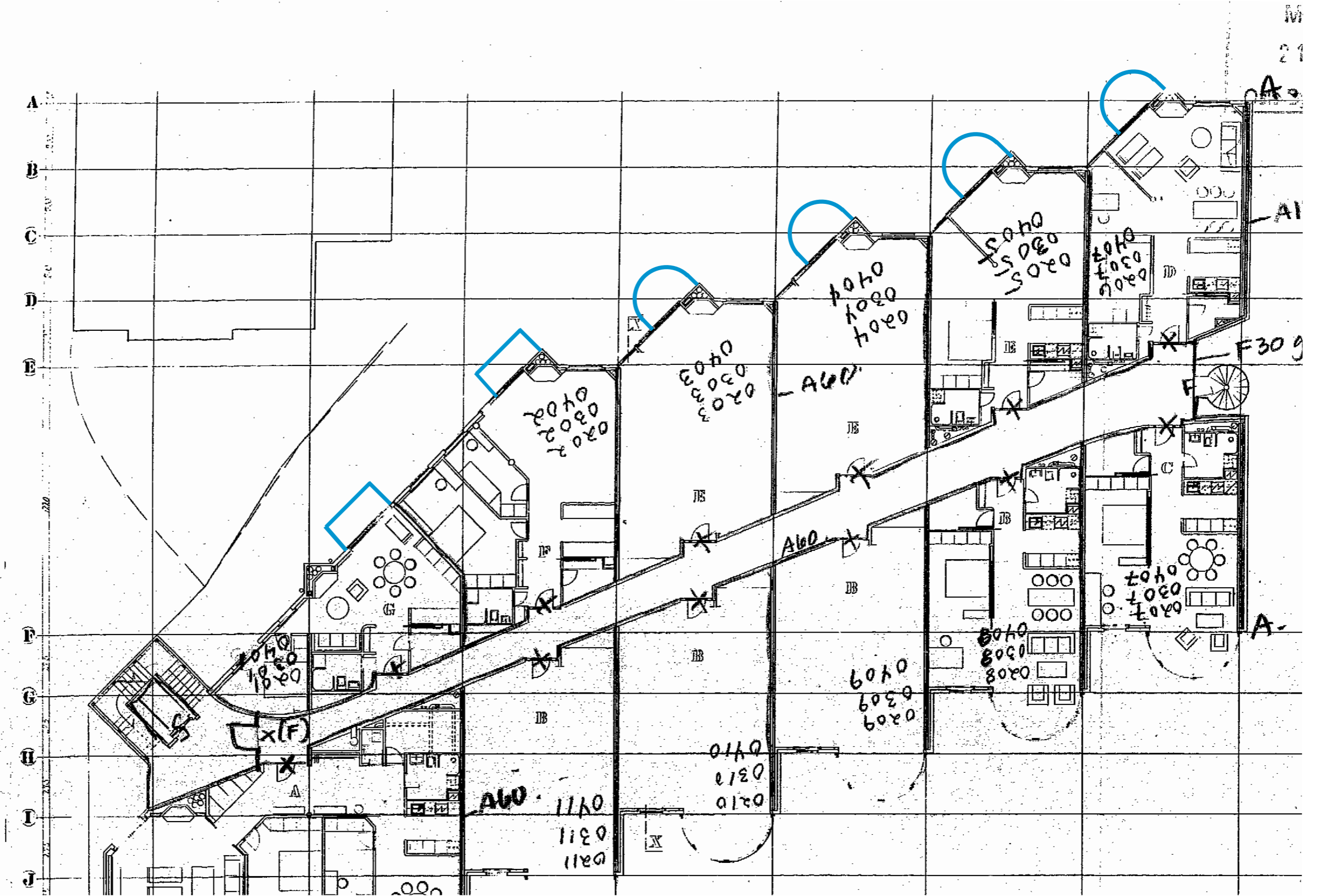


Linderudløkka Bygg 2

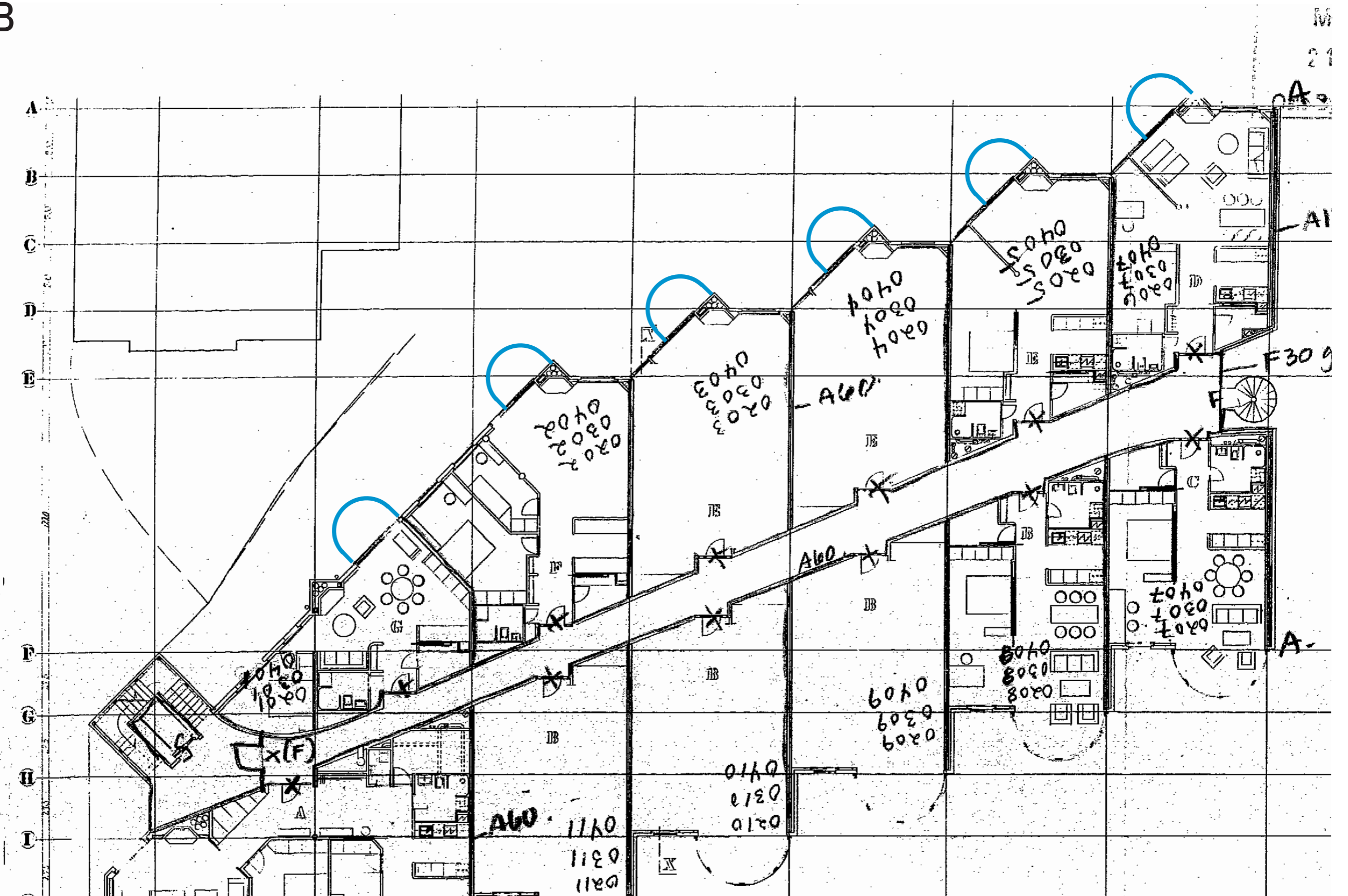
Fasade med balkonger markert



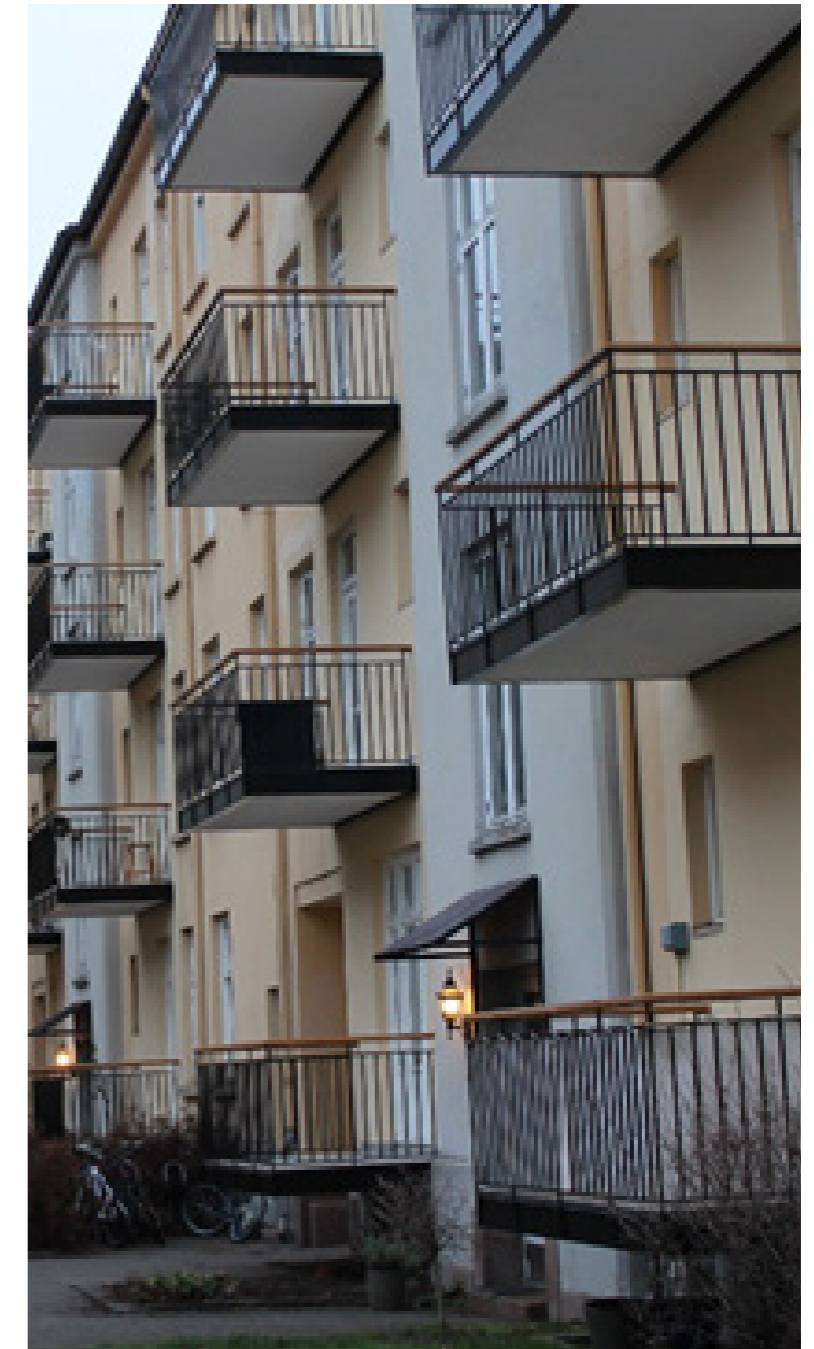
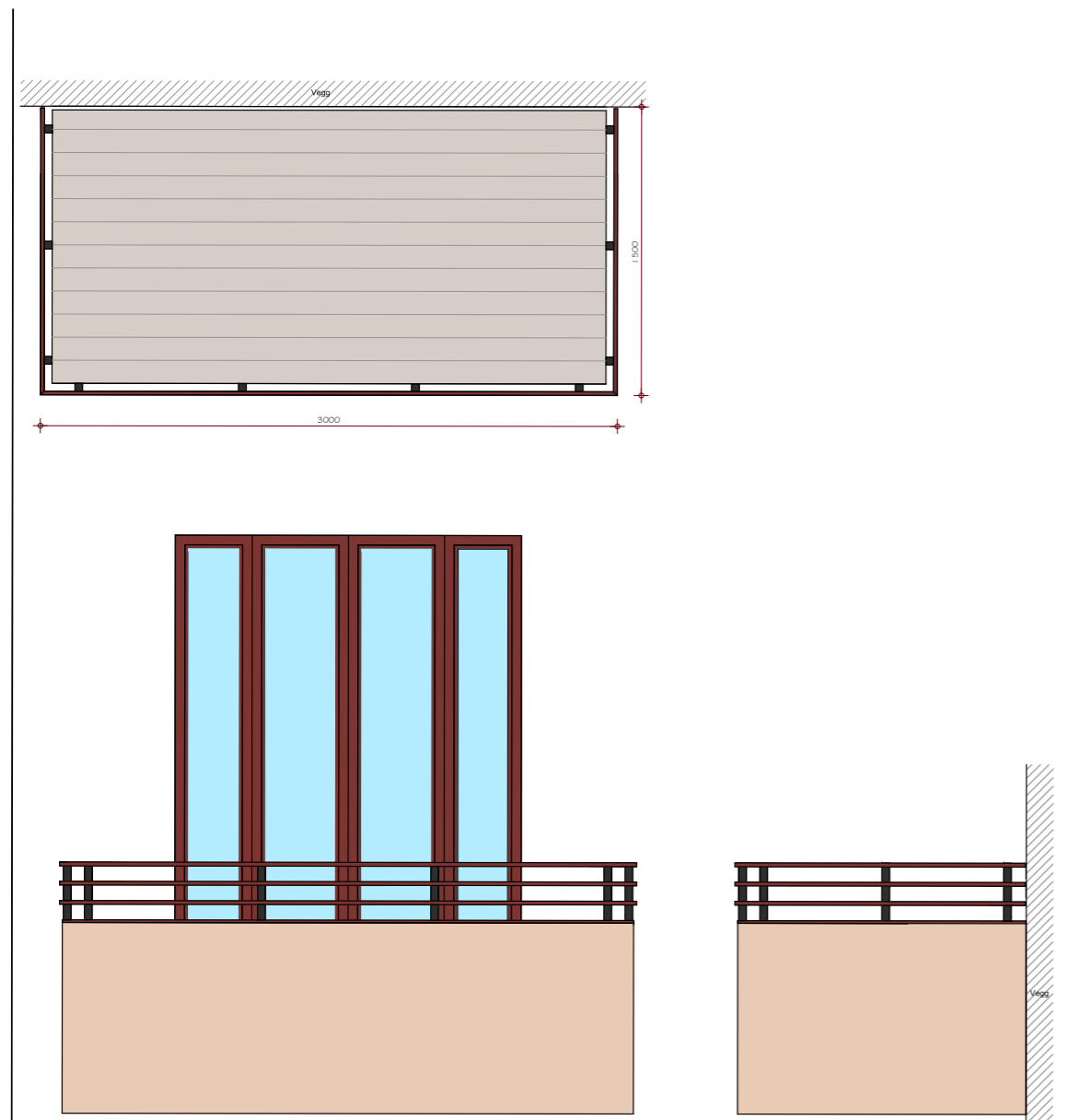
Plan alt A



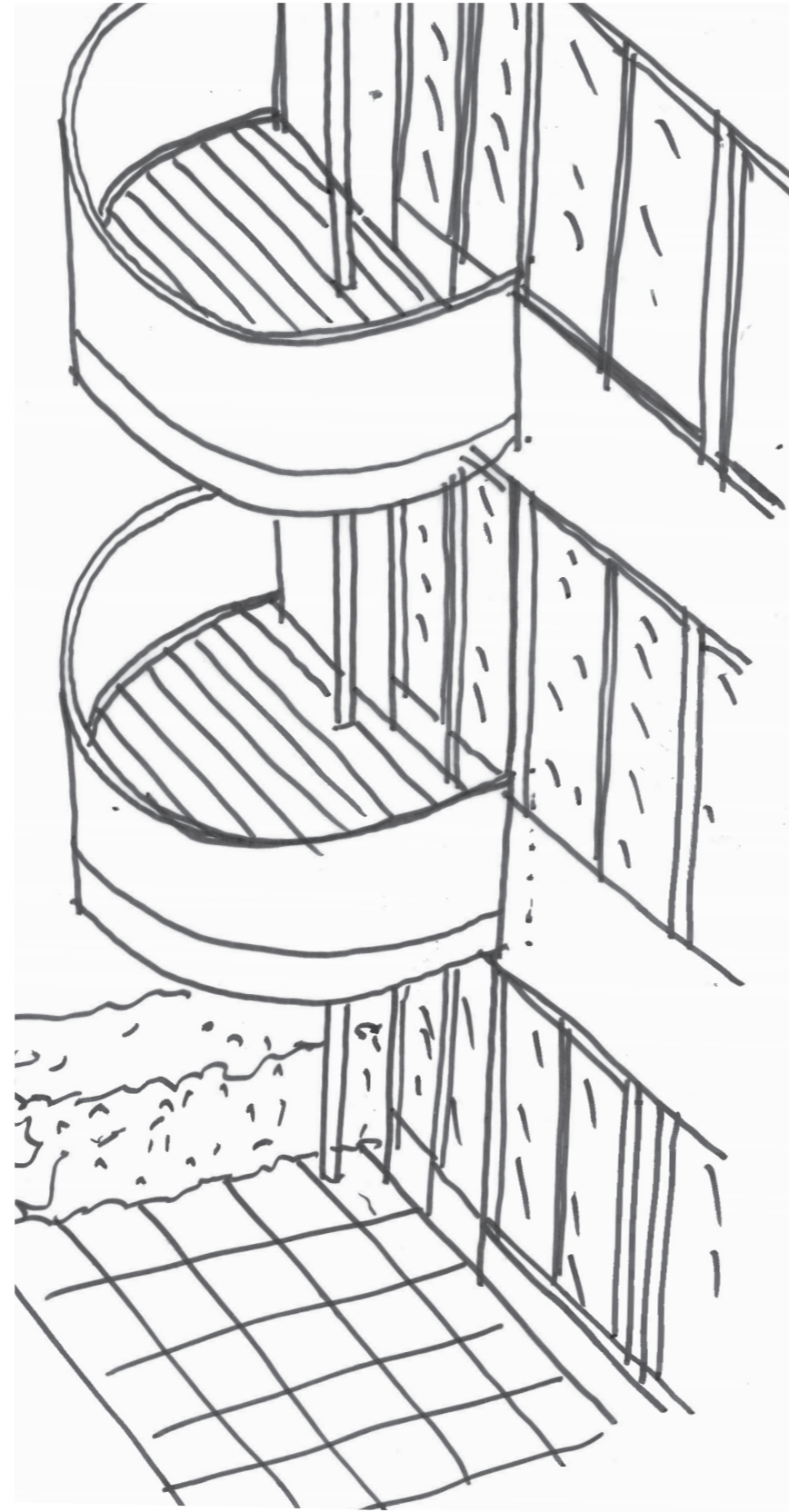
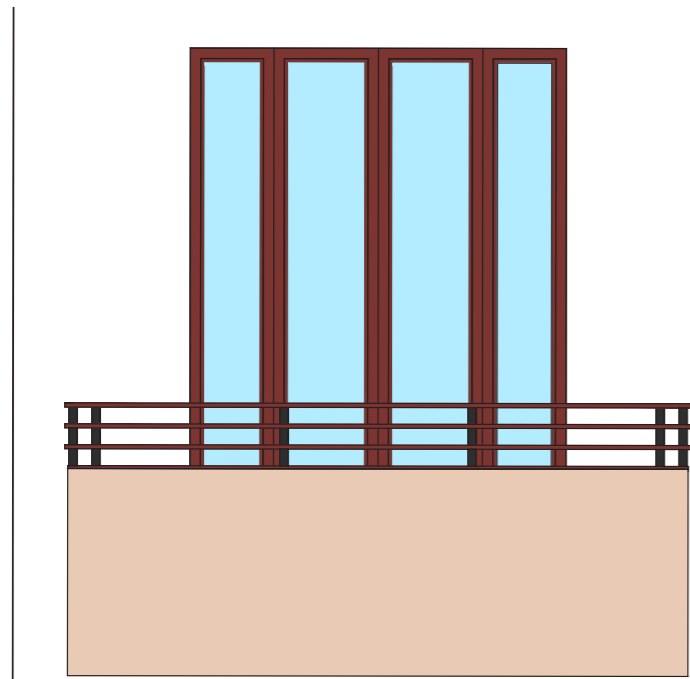
Plan alt B



Skisser løsning Rett- mot vest



Skisser løsning Buet- mot øst



Vedlegg - Om varmepumper, solceller og strømsparing i sameiet

Om varmepumpe fra "Protokoll fra ordinært årsmøte i sameiet Akersbakken 39" 31. mai 2021

3.1 Sak fra Helge Sund ang. varmepumper
Styret utreder mulighet for å installere varmepumpe i bygget
Vedtatt med 12 mot 7 stemmer. Styret nedsetter en arbeidsgruppe som skal redegjøre for dette og fremme et forslag til neste årsmøte

Sak fra Bjørn Tore Solberg 11. mai 2022

Innlevering av sak til årets sameiermøte 31. mai 2022.

Vi har i Sør-Norge havnet i en situasjon der det er stor etterspørsel etter strøm og prisen er blitt høy. Mye tyder på at vi bør påregne at strømprisen vil fortsette å bli høy, og høyst sannsynlig en mer permanent høy kostnad for den enkelte sameier og for Sameiet Akersbakken 39.

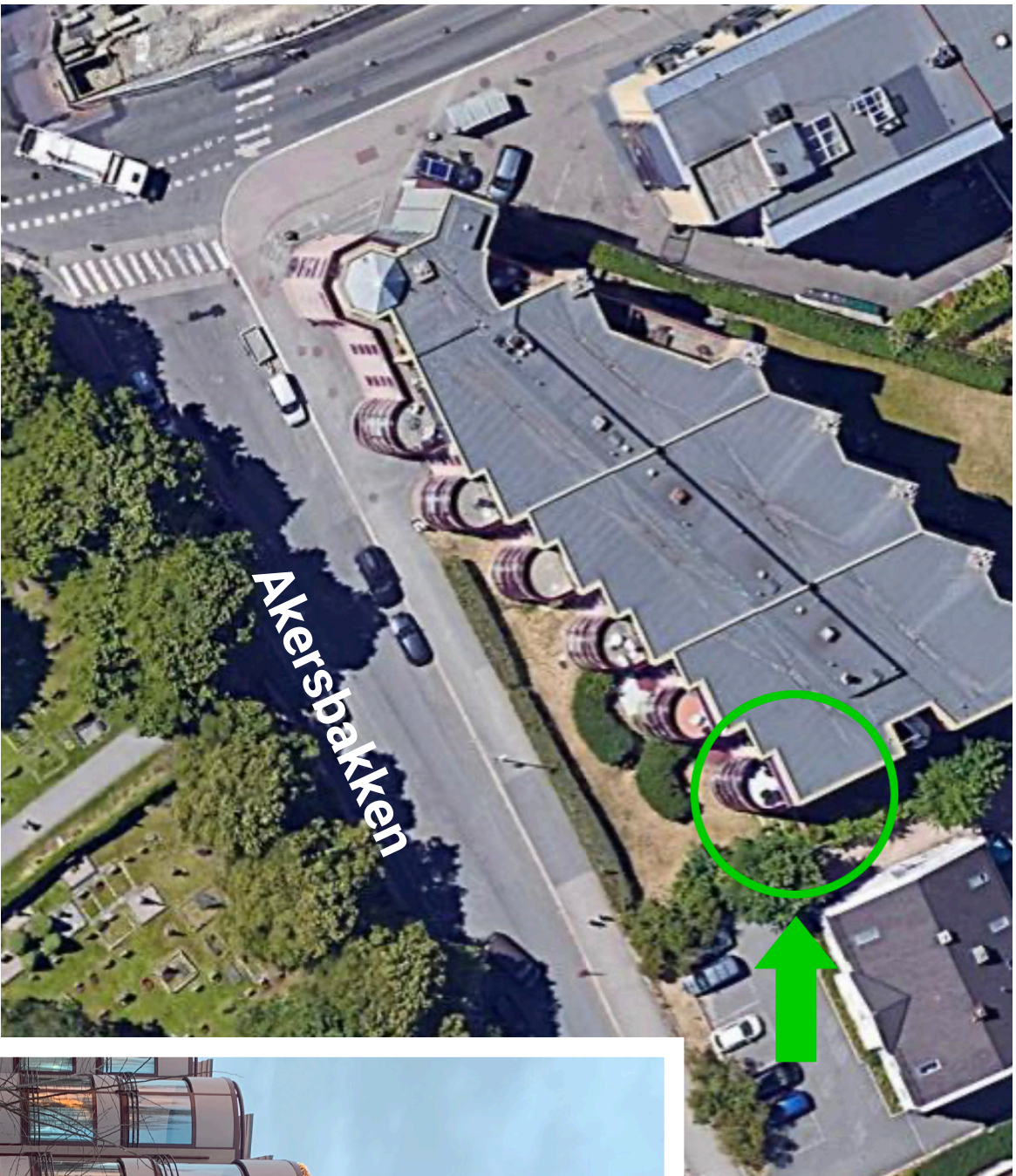
Mitt forslag til sameiermøte er å anmode om at styret kan få utredet muligheten for å redusere strømkostnader for Sameiet Akersbakken 39. Ved siden av å kunne redusere kostnadsnivået for strøm over tid, vil det også kunne være et miljømessig tiltak.

Jeg mener at en slik utredning bør omfatte ulike konkrete tiltak som kan bidra til å redusere strømforbruk. Dette bør kunne være tiltak som kan iverksettes relativt hurtig og med begrensede investeringer/utbedringer. Andre tiltak bør kunne utredes for å se på muligheter for å kjøpe og bruke/lagre strøm på tidspunkt i døgnet da det blir vesentlig billigere enn ellers.

En tredje mulighet som bør utredes er å etablere en solcellepark på sameiets tak. Mulig størrelse og omfang av en slik solcellepark bør utredes. Videre bør det sees på muligheten for å kunne lagre noe av solenergien (strømmen) slik at den kan brukes over en større periode av døgnet. Det bør videre sees på muligheten/hensiktsmessigheten av å kunne selge overskytende strøm fra en solcellepark i perioder av døgnet til strømleverandør. Ambisjonen bør være å kunne redusere energikostnadene for sameiet, og over tid tilbakebetale investeringskostnadene for en slik solcellepark.

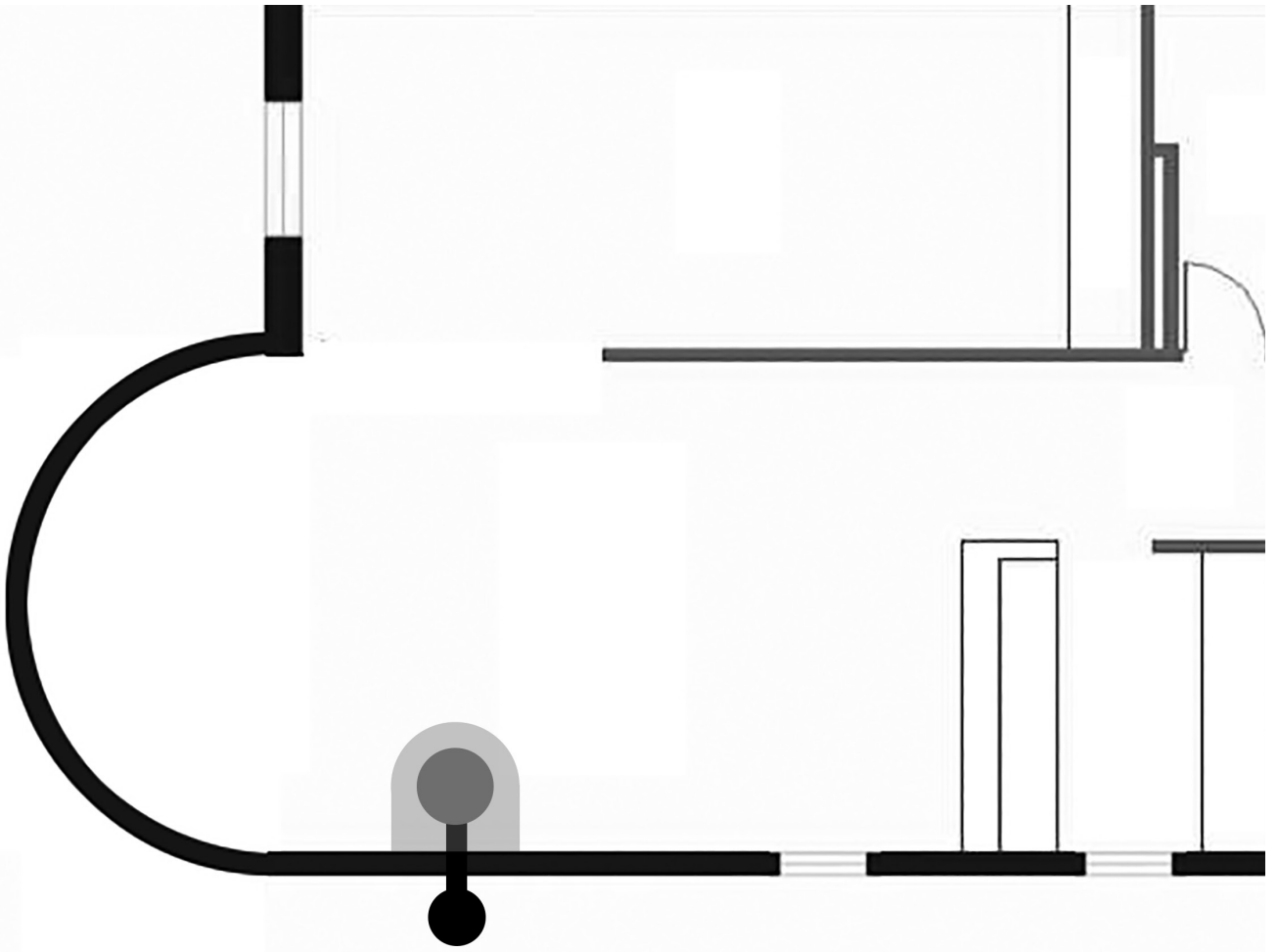
Jeg mener at styret på egenhånd bør kunne iverksette ulike strømbesparende tiltak med innfasing av for eksempel nye termostatstyringer, lysbrytere, lavenergilyd osv. Større investeringer for å kunne redusere energiforbruk bør innarbeides i vedlikehold-/moderniseringsplanen og fremmes for beslutning i sameiermøtet.

Mvh
Bjørn Tore Solberg
Leilighet 610



Ny pipe på endeveggen mot nord-øst for å gi mulighet til å montere inn peis i de fire øverste etasjene. Piperør i samme farge som endeveggen.





Utvendig pipe vist med
rør inn til peisovn

Vedlegg - Securitas

Sameiet Akersbakken 39 Akersbakken 39, 0172, Oslo

1 innvendig/utvendig runde i tidsrommet 23:00-01:00 alle dager i året
1 innvendig/utvendig runde i tidsrommet 01:00-05:00 alle dager i året

Hensikt

Hensikten med oppdraget er å kvalitetssikre interne låse rutiner, forebygge brann, innbrudd/tyveri, vann eller annen skade (tagging/hærverk) på bygg eller utstyr som skyldes uforutsette hendelser.

Fokusområder

- Garasje
- Fellesareal
- Bodareal

Tilleggsinformasjon

- Tilkallingstjenesten er inkludert i prisen
- Hør etter festbråk i oppgangen i de forskjellige etasjene

Ganginstruks, innvendig/utvendig i tidsrommet 23:00-01:00 og 01:00-05:00

Start runden ved garasjeporten til sameiet. Åpne porten med chip og vent til porten lukker seg før du går videre. Kontroller søppelrom rett innenfor porten, se etter overfylte søppeldunker og uvedkommende. Gå så ned rampen til høyre for søppelrom og gjennom to blåe dører slik at du ender opp i oppgangen. Kontroller brannsentralen. Ta så heisen opp til 6.etg. Gå så igjennom 6.etg og kontroller at det ikke oppholder seg uvedkommende på toppen av branntrappa, samt at hengelåsen på porten oppover er låst og ikke tuklet med. Gå så branntrappa ned til 5.etg og igjennom etasjen her også, følg dette sikksakk mønsteret frem til du når nødtrappa i 2.etg. Fra 2.etg følger du branntrappa helt ned og inn rød dør. Generell sjekk av garasje frem til du når garasjeporten. Runde ferdig.

Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 31.05.22

Selskapsnummer: 2680 Selskapsnavn: Sameiet Akersbakken 39

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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