LIBAKKVEIEN 5

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Arealmåling
Egenerklæring
Energiattest
Meglers verdivurdering
Nabolagsprofil
Boliginfo fra forretningsfører
Vedtekter
Husordensregler
Vedtekter garasjesameie
Innkalling til ordinært årsmøte
Protokoll ord. årsmøte
Oversikt p-plasser
Ferdigattest
Tegninger
S-5014
Reguleringskart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

AREALMÄLING

Arealoppmåling

Matrikkel:	**Gnr 149: Bnr 392 (snr: 27)**
Kommune:	**0301 OSLO KOMMUNE**
Betegnelse:	**Selveier leilighet**
Adresse:	**Libakkveien 5, 1184 OSLO**

Dato befaring: 28.06.2023
Utskriftsdato: 30.04.2024

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst
BNAnalyse AS
Pb. 127, 1411 KOLBOTN
Telefon: 958 49 592

Sertifisert takstingeniør:
Tommy Berg
Telefon: 958 49 592
E-post: tommy@bnanalyse.no
Rolle: Uavhengig takstmann

Norsk takst

Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Rekvirenten har bedt om å få målt opp en leilighet. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, er brukt ved oppmålingen.
I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.
Besøk våre web-sider på www.bntakst.no for utfyllende opplysninger om faguttrykk, arealbegreper m.m. som benyttes i takstdokumentet.

Rapportdata

Kunde:	Knut Aas
Takstingeniør:	Tommy Berg
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 28.06.2023. - Tommy Berg. Takstmann.

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Selveier leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 149 Bnr: 392 Seksjon: 27
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 590 m² Arealkilde: I følge opplysninger hentet fra Norges Eiendommer.
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 111/2450
Hjemmelshaver:	Knut Aas
Adresse:	Libakkveien 5, 1184 OSLO

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger					
Eier					
Norges Eiendommer		Utskrift fra "Norges Eiendommer" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver, gårds- og bruksnummer, eiet/ festet tomt, tomteareal og byggeår.			

Anvendelse

Oppmåling av leilighet i Libakkveien 5 A402

Areal NS3940:2012

Leilighet:

5. etasje: Bad, entre, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
5. etg: P-rom: 108 m² S-rom: 3 m² Bra: 111 m²

Sum: P-rom: 108 m² S-rom: 3 m² Bra: 111 m²

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Eventuelle boder i fellesrom er ikke påvist, ikke målt opp.
Eventuelle sjakter er tatt med i arealene.
Balkong med adkomst fra stuedel på ca. 19 m² og Balkong med adkomst fra soverom på ca. 9 m².

Areal NS3940: 2023

Etasje:

	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal(BRA-e)	Innglasset balkong(BRA-b)	SUM Åpent areal
5. etasje:	111 m²			28 m²
Kjeller				
Sum:	111 m²			28 m²

Sum BRA: 111 m²

KOLBOTN, 30.04.2024

Tommy Berg
Takstmann

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama

Oppdragsnr.
38250059

Selger 1 navn
Knut Aas

Gateadresse
LIBAKKVEIEN 5

Poststed	Postnr
Oslo	1184

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250059

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert div spot

Arbeid utført av: Moderne Elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En felles lader mellom 2 stk p plasser

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250059

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vet at det skal bygges flere leiligheter lenger inn i veien, vet ikke om dette er relevant.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Blokken er ca 2 år, så regner med at utbygger har foretatt det.

21.1 Radonmåling

År: 2020

Verdi: W

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250059

Tilleggskommentar

Leiligheten er fra 2023, så det gjenstår 3 år garanti/reklamasjon.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250059

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Aas	c0cc5c7af1bd05bf36ad5b2e e687e3ef737852d9	27.01.2025 08:26:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

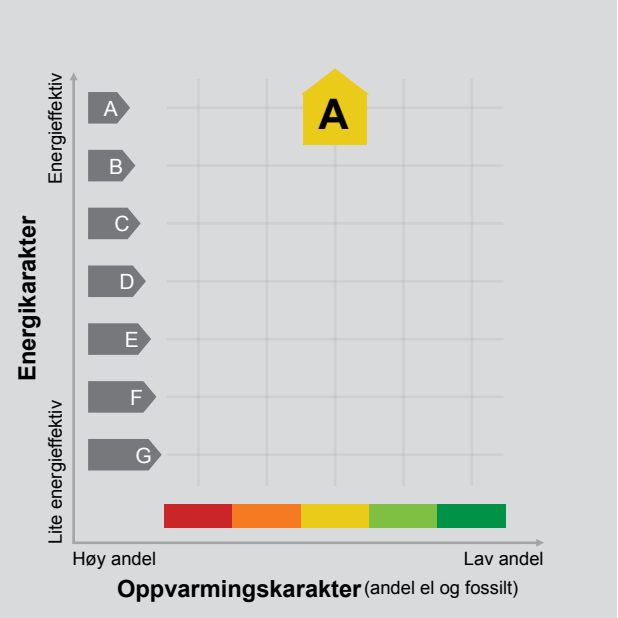
Document reference: 38250059

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Libakkveien 5
Postnummer	1184
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	149
Bruksnummer	392
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300809448
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	2e565b19-a916-4d01-8439-824d8e77cc66
Dato	01.06.2023
Innmeldt av	Multiconsult AS v/ ANNA BJØRNØY DØRHEIM



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

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	111
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

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. 800 49 003 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. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Libakkveien 5
Postnummer: 1184
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0402
Dato: 01.06.2023 11:32:08
Energimerkenummer: 2e565b19-a916-4d01-8439-824d8e77cc66

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 149
Bruksnummer: 392
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300809448

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	60 m²
Areal tak	111 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	33 m²
Oppvarmet BRA	111 m²
Totalt BRA	111 m²
Oppvarmet luftvolum	300 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,87 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	29,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	74,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	28.02.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	78 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	78 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,49 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,49 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,47 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	196 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	56 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,15
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,73
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,90
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,35
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,65
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,94
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,33
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	11.5.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Multiconsult AS
Navn person	Anna Bjørnøy Dørheim

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	25,8
Ventilasjonsvarme	5,3
Varmtvann	29,8
Vifter	5,3
Pumper	1,2
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	96,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 687 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	68,99 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 734 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	68,99 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 687 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

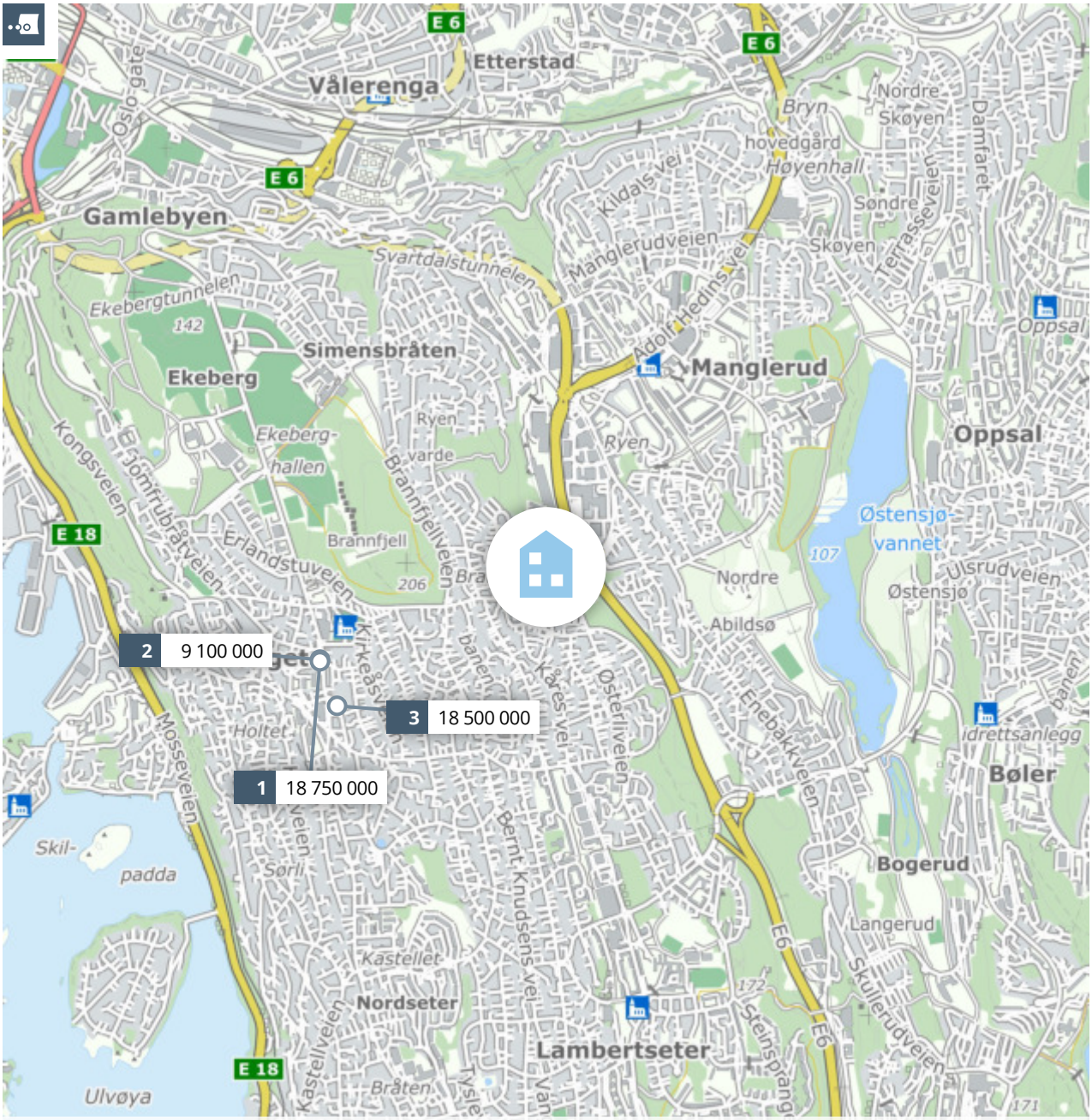
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 687 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 687 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	53,5 %

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

LIBAKKVEIEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 03.02.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Libakkveien 5, 1184 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2023

GNR 149 BNR 392 FNR 0 SNR 27 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BRATTLIKOLLEN

Verdivurdert til

13 490 000

-	13 490 000	121 532
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	111 m²	- m²	- m²	28 m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	6 991
Formue	5 589
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

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

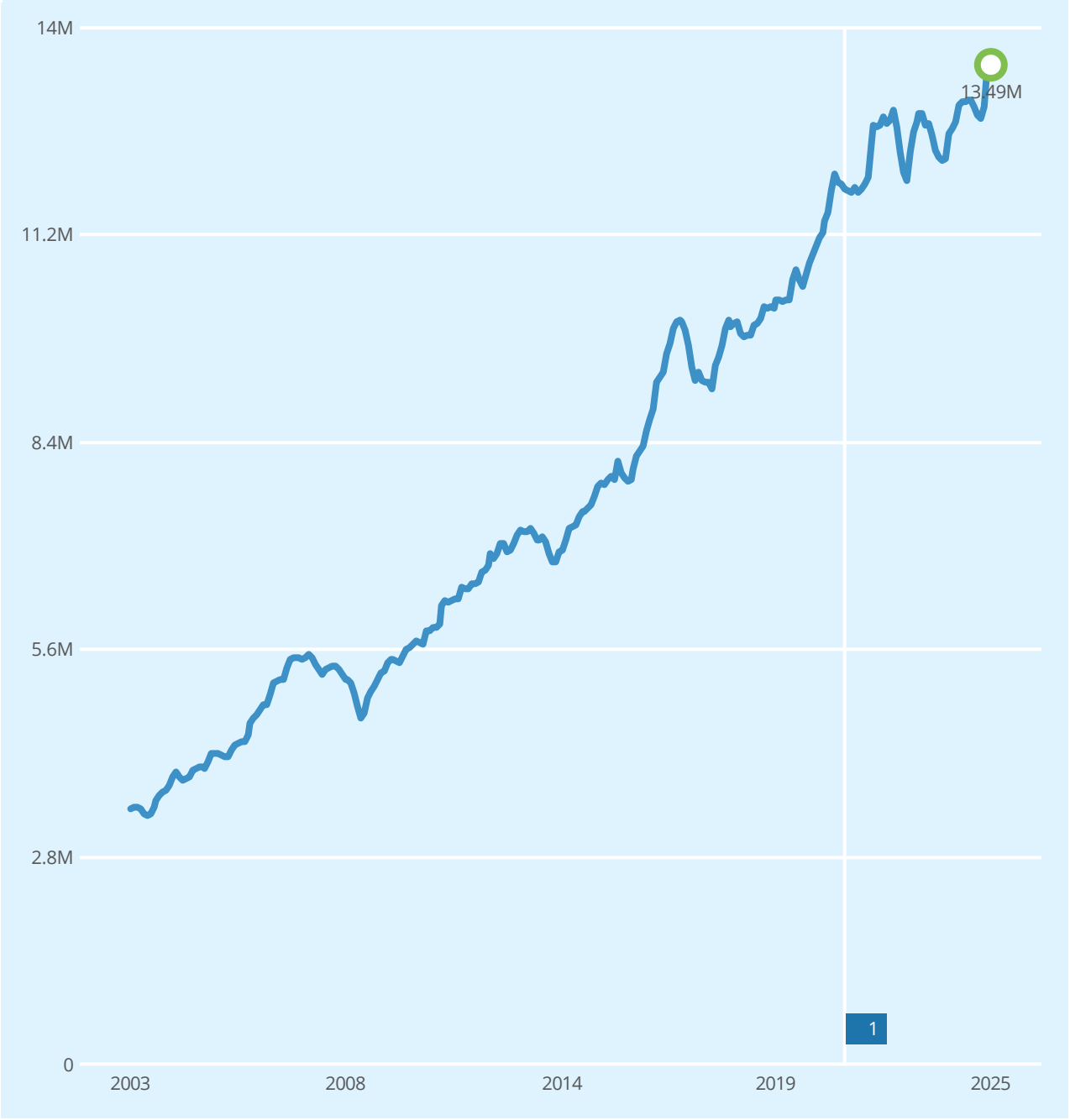
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ekebergveien 131 B 107 m² 2024 3. etg 2 sov	20.08.2024	17 900 000	**18 750 000**	0	18 750 000	**175 234**
2	Ekebergveien 131 A 93 m² 2024 1. etg 2 sov	27.11.2024	8 850 000	**9 100 000**	0	9 100 000	**97 849**
3	Ekebergveien 138 B 135 m² 2021 2. etg 3 sov	30.09.2024	18 500 000	**18 500 000**	0	18 500 000	**137 037**

Lekker 4-roms topp-/hjørneleilighet fra 2023 | Flott utsikt | 2 P-plasser | 2 bad | Terrasse 19 m2 | Balkong 9 m2 | Heis

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.06.2023		15.06.2023	-	13 400 000	-	13 400 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i BRATTLIKOLLEN grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

103
dager

Leiligheter solgt i BRATTLIKOLLEN grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

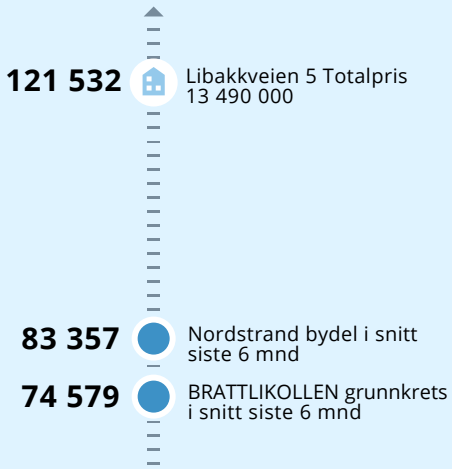


Solgt i snitt i løpet av

37
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



NABOLAGSPROFIL

Libakkveien 5

Nabolaget Brattlikollen - vurdert av 100 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Karlsrud skole (1-10 kl.) 548 elever, 36 klasser	19 min 1.3 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 576 elever, 27 klasser	23 min 1.6 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 37 klasser	24 min 1.8 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 513 elever, 33 klasser	26 min 1.9 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 598 elever, 35 klasser	20 min 1.4 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	17 min 1.2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	19 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brattlikollen Linje 1, 4	3 min 0.2 km
Brattlikollen T Linje 4B, 4N	4 min 0.3 km
Holtet Linje 13, 19	23 min 1.6 km
Bryn stasjon Linje L1	5 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.8 km

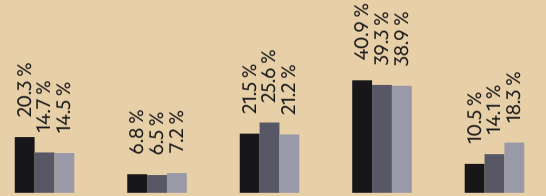
BARNEHAGER

Bauneveien barnehage (1-5 år) 101 barn	13 min 1 km
Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 år... 36 barn	17 min 1.1 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 57 barn	17 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sandstuveien	5 min
Kiwi Karlsrud	16 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brattlikollen	1 744	715
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Holtet v.g. skole	17 min
Bækkelagshallen	18 min
Mudo Nordstrand	16 min
SATS Karlsrud	17 min

«Veldig barnevennlig område med nærheten til skogen.»

— Sitat fra en lokalkjent

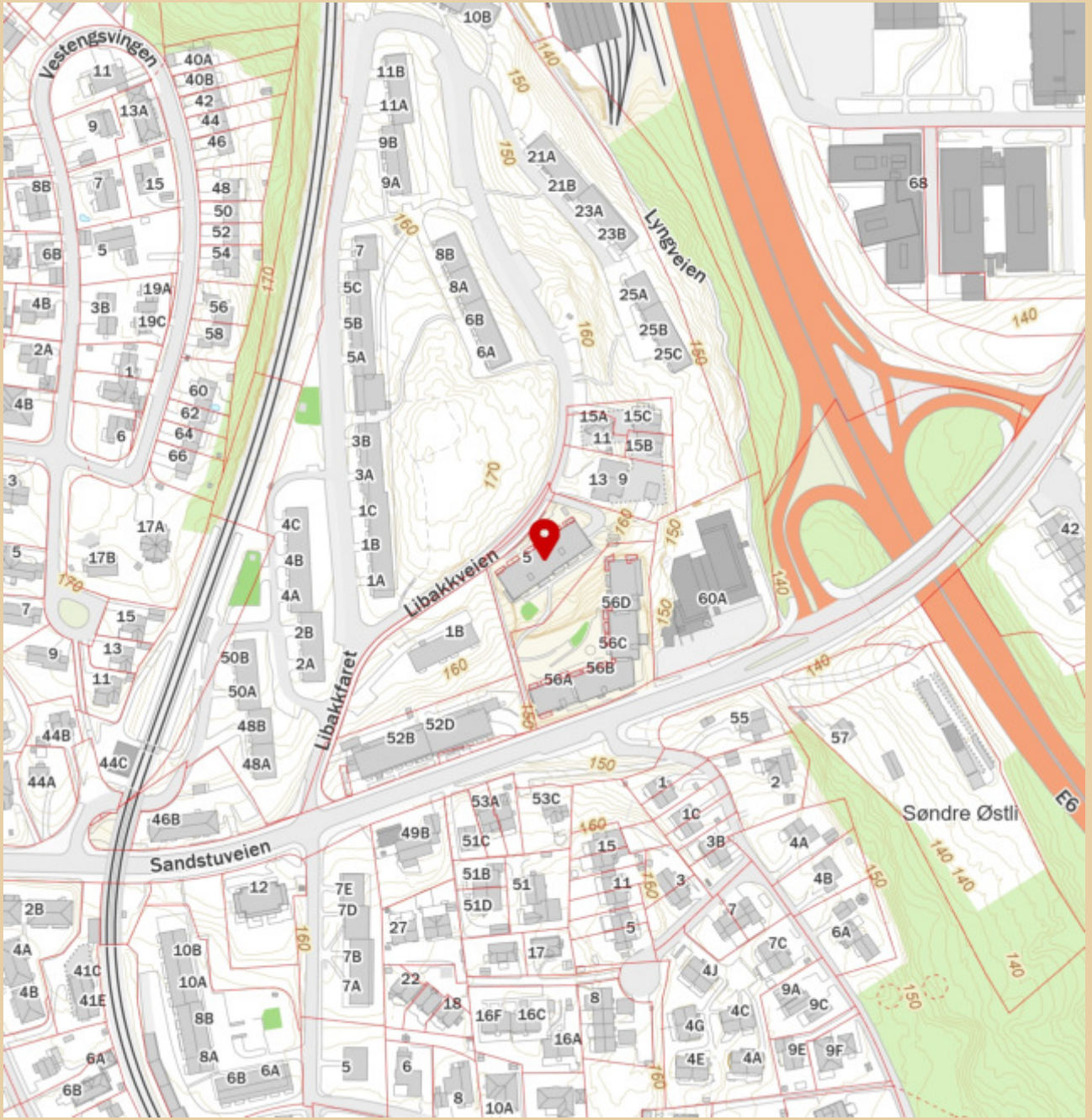
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Gateparkering
Lett 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

BOLIGINFO FRA FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Brattlitoppen Sameie		V³r ref.:	2130/27	Fødselsdato eier:	31.03.1964
Libakkveien 5		Type:	Boligsameie		
1184 OSLO		Eiere:	Knut Aas		
Organisasjonsnr:	931 602 322	Seksjonsnr:	27		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 6 991

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 447
Tilleggsytelser:	Kollektiv internett	257
M³ler:	2130 Techem avleser - Fjernvarme: 2130/27 varme 21301 (21301 - 27)	821
	2130 Techem avleser - Kaldtvann: 2130/27 kaldtvann 21303 (21303 - 27)	866
Objekt:	Parkeringsplass nr 9 (21301 - 9)	300
	Parkeringsplass nr 10 (21301 - 10)	300

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	0	Gjeld siste ³rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³n:		Klient gj. s. ³rsoppg.:	0

4: SØrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Thorolf Adler Holmboe
Adresse:	Libakkveien 7
Postnr/-sted:	1184 OSLO
Telefon:	Mob.: 95005483
E-post:	tholmboe@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 21.01.2025

Utest³ende saldo: 0

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

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	80
Annen formue:	5 589	Utgifter:	0		

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

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	27	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	2023		
G³rds/bruksnr:	149/392 - seksjon:27		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2775.9

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5102422

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	13.06.2023	Første innflytting:	13.06.2023	SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				

Boligopplysninger:

Brattlitoppen Sameie	V³r ref.:	2130/27	Fødselsdato eier: 31.03.1964
Libakkveien 5	Type:	Boligsameie	
1184 OSLO	Eiere:	Knut Aas	
Organisasjonsnr: 931 602 322			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Ingen ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Styret har vedtatt ³ gjennomføre kapitalinnkalling for ³ styrke sameiets likviditet etter uforutsette kostnader til bodavl³sning og ved innbrudd. Det totale beløpet som skal innkreves er tilsvarende ¶n m³neds husleie (felleskostnader). Kapitalinnkallingen vil deles opp i to innbetalinger (med forfall 21. juli 2024 og 21. august 2024).

Fjernvarme og kaldtvann er ikke inkludert i felleskostnadene. Det betales inn et a konto beløp som avregnes etter hvert ³r pr. 31.12. mot faktisk forbruk. Avregningen foreligger som regel i løpet av første halv³r ³ret etter.

Husordensregler foreligger ikke enda. Ta kontakt med styret.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

VEDTEKTER

V E D T E K T E R

for

Brattlitoppen sameie,
(org. nr. 931602322)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, 26.05.2023

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Brattlitoppen sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26.05.2023

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 32 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 149, bnr. 392 i Oslo kommune. Næringsseksjonen er parkeringsseksjon.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte

- bod
- private uteplasser

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiebrøken for boligseksjonene tar utgangspunkt i areal BRA for bruksenhetens hoveddel. Næringsseksjon som er knyttet til parkeringsplasser kan også få en annerledes brøk.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Herunder kan salg skje ved overdragelse av aksjer i selskap som er seksjonseier.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som

har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Det er totalt 18 ordinære parkeringsplasser i parkeringskjeller, hvorav 3 regulerte HC-plasser (kalt «ordinær» parkeringsplass). Parkeringsplassene er organisert en næringsseksjon med tilleggsdeler.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er organisert som en egen parkeringsseksjon. Det etableres et realsameie hvor antall sameieandeler tilsvarer antall parkeringsplasser.

Den enkelte sameier kan ikke selge eller overdra sin sameieandel til andre enn seksjonseiere i gnr. 149, bnr. 392. Dersom eier av sameieandel selger eller overdrar sin boligseksjon, uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende sin andel i garasjesameiet selges med mindre det er i samsvar med kommunale vedtak/normer å selge/overdra til annen eier enn forannevnte seksjonseiere.

(2) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen til fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer, jf. vedtektenes punkt 6-1.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens 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. Seksjonseiernes 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) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel

ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, 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. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning 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.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, likevel med en slik fordeling som følger av dette punkt.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(4) Eierne av Boligseksjonene skal dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og vedlikehold av grøntanlegg på sameiets grunn som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger
- Vedlikeholds- og driftskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligseksjonene
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til grøntarealet på toppen av parkeringsanlegget
- Vedlikehold- og driftskostnader knyttet til bodarealene som benyttes av boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapper, ganger og heiser som bare gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vaktmestertjenester for fellesarealer som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning og utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV o.l. i boligseksjonene

Kostnadene til Boligseksjonene skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken. Fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøk.

(5) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte

- Det er vannbåren gulvvarme, oppvarming avregnes etter forbruk.
- Kostnader til TV/bredbånd fordeles med like deler pr boligseksjon
- Ventilasjon er knyttet til seksjonenes egne strømmålere
- Det installeres målere for varmtvann i hver leilighet, forbruk avregnes.

(6) Følgende gjelder for parkeringsplasser (seksjon 33) i garasje:

Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i garasjekjeller skal blant annet dekke følgende kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen, som sameiet har ansvar for:

- vask av garasjekjeller
- ventilasjon
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- vedlikehold av garasjekjelleren

Kostnadene fordeles på grunnlag av antall parkeringsplasser, per plass som disponeres, hvorav hver parkeringsplass teller som 1.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
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 tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og minst 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel,

men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Seksjon 33, parkeringsseksjonen, har ikke stemmerett.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5 og 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning 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.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65

HUSORDENSREGLER

Husordensregler for Brattlitoppen sameie, Libakkveien 5-7

1) Seksjonseiers ansvar: Det er hver enkelt seksjonseiers ansvar at nedenstående bestemmelser blir overholdt. Ved evt. utleie skal seksjonseieren påse at leietaker er gjort kjent med husordensreglene. Ved lengre tids utleie, skal leieforholdet meldes til styret.
2) Hensyn og lyd: Seksjonseier er ansvarlig for hensynsfull bruk, både av egen seksjon og av fellesarealer. Det er stilletid om natten 23-07 på hverdager og 23-08 natt til lørdag og søndag. Man bør tilstrebe å begynne å roe ned 1 time før stilletid, og å unngå f. eks. byggestøy søndag formiddag.
3) Balkong: Elektrisk grill og gassgrill kan brukes på egen balkong. Hensyn til naboer skal utvises med tanke på matlukt og røyk. Ved bruk av gassgrill skal det være god nok lufting og gassflaske skal lagres på en trygg måte. Kullgrill er ikke tillatt. Det skal ikke henges tøy ut fra balkonger eller vinduer. Lufting og risting av tøy fra vinduer eller balkonger er ikke tillatt.
4) Flytting: Inn og utflytting skal skje gjennom garasjen hvis mulig på grunn av slitasje på inngangspartier. Å sperre automatiske dører fra å lukke seg bør unngås, både av sikkerhetshensyn og av hensyn til dørautomatikkens levetid. Hvis pappcontaineren er full, skal beboer kjøre papp til gjenbruk (Ryen) selv.
5) Oppbevaring: Fellesarealene i sameiet skal ikke benyttes til privat lager, hverken permanent eller midlertidig. Bilrelatert lagring kan gjøres innerst på egen parkeringsplass. Forflytningsmidler som sykler, mopeder, sykkelvogn og kjelke kan parkeres på anvist plass i garasjen. Sykkelboden er forbeholdt sykler, mens barnevogner kan parkeres på anvist plass i oppgang og trappegang.
6) Røyking: Røyking er ikke tillatt i fellesarealer ute og inne. I sosiale sammenhenger kan man røyke på egen balkong etter middag, men ikke etter kl. 21.
7) Fellesarealer inne: Fellesarealer inne er ikke oppholdsrom eller lekeplass. Det gjelder garasje, bodområder, trapper og ganger.
8) Låsing: Alle ytterdører skal være låst.
9) Fasadeendring: Ytre montering som gjelder fasade, som blomsterkasser på rekkverk eller fast solskjerming utover zipscreens på vindu/dør, kan bare skje med styrets samtykke.

VEDTEKTER GARASJESAMEIE

Vedtekter

for

Brattlitoppen garasjesameie

1. Sameiegjenstand

Sameiets navn er Brattlitoppen garasjesameie (Garasjesameiet).

Sameiet omfatter næringsseksjon 33 på gnr. 149 bnr. 392 i Oslo kommune.

2. Tingsrettslig sameie

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er iht. vedtektene og tinglyste erklæringer tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Realsameie innebærer at eierskap og hjemmel er tilknyttet fast eiendom.

Sameiet består 18 ideelle sameieandeler, som tilsvarer antall parkeringsplasser. Til hver andel er det knyttet eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass. Sameiets anlegg skal utelukkende nyttes til parkeringsformål.

3. Rettslig rådighet

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

3.1 Overdragelse m.v.

Den enkelte sameier kan ikke selge eller overdra sin sameieandel til andre enn seksjonseiere i gnr. 149 bnr. 392 i Oslo kommune. Dersom eier av sameieandel selger eller overdrar sin boligseksjon og flytter fra 149 bnr. 392 i Oslo kommune, uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i garasjesameiet selges med mindre det er i samsvar med kommunale vedtak/normer å selge/overdra til annen eier enn forannevnte seksjonseiere.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører. Hvis overdragelsen er i samsvar med vedtektene, skal parkeringsplanen oppdateres av styret.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameieloven §§ 14 og 15. Dersom parkeringsplassene selges/overdras til annen eier enn seksjonseier i 149 bnr. 392 i Oslo kommune tråd med punkt 3.1 første avsnitt, har seksjonseiere i 149 bnr. 392 i Oslo kommune forkjøpsrett til markedspris.

Utbygger kan selge ideelle andeler med rett til parkeringsplass til selskap som skal benytte usolgte parkeringsplasser til utleie iht. punkt 3.2 nedenfor. Punkt 3.2 gjelder i så fall tilsvarende for dette utleieselskapet.

3.2 Utleie

Parkeringsplassene kan leies ut eller lånes ut til beboere i 149 bnr. 392 i Oslo kommune. Utleie utover dette må godkjennes av styret som ikke kan nekte utleie uten at det foreligger saklig grunn.

4. Fysisk bruk av sameieandeler/parkeringsplasser og fellesarealer

Hver sameier har enerett til bruk av en bestemt parkeringsplass i anleggseiendommen. Fordelingen av parkeringsplassene på sameierne fremgår av parkeringsplan, jf. **vedlegg 1**. Styret plikter å holde parkeringsplanen oppdatert, jf. pkt 3.1 og her under pkt. 4, og en slik oppdatering i tråd med vedtektene

skal ikke anses som en vedtektsendring. Sameierne har lik rett til å utnytte garasjeseksjonens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Enkelte av parkeringsplassene er definert som og tilrettelagt for funksjonshemmede (HC-plasser). Ved opprettelsen av sameiet er HC-plassen tildelt sameier som har kjøpt p-plass og har dokumentert behov for HC-plass. Dersom en boligseksjon med parkeringsplass i fremtiden blir overdratt til kjøper med dokumentert behov for HC-plass, er sameier som disponerer HC-plass uten behov for HC-plass forpliktet til å vike. Det samme gjelder dersom sameier som eier andel i garasjeseksjonen i løpet av sin eiertid får dokumentert behov for HC-plass.

Kjøper eller eier av seksjon med parkeringsplass som har eller får behov for HC-plass må søke styret om dette, samt oversende tilstrekkelig dokumentasjon for behovet. Styret tar stilling til om dokumentasjonen er tilstrekkelig, dog skal legeattest o.l. normalt aksepteres, og beslutter i så fall bytte av plass. Alle sameiere er i så tilfelle forpliktet til å akseptere bytte av parkeringsplasser. Parkeringsplanen skal oppdateres ved slike endringer. Utover dette kan det ikke fattes vedtak i sameiet om å endre parkeringsfordelingen uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Hvis samtykket gis, er det styret bestemmer hvilken type ladepunkt seksjonseier skal tillates å anlegge, og som besørger arbeidet forbundet med etableringen. Kostnaden for arbeidene, herunder etablering av ladepunktet og alle kostnader med eventuell påkobling til fellesinfrastruktur (dvs. infrastrukturen fra det enkelte ladepunkt til fellesinfrastruktur), bæres av den seksjonseier det gjelder. På samme måte er det sameiet som sørger for vedlikehold av ladepunktet, mens kostandene ved dette dekkes av den seksjonseier det gjelder.

Dersom etablering av ladepunkt krever oppgradering av fellesinfrastruktur, herunder oppgraderinger av strømnettet og/eller trafo, er dette en felleskostnad i sameiet som fordeles etter sameiebrøk.

5. Ordensregler

Sameiermøte kan med alminnelig flertall fastsette ordensregler for bruken av eiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

6. Drift og vedlikehold

Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av eiendommen. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin (-e) parkeringsplass (-er) uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

7. Felleskostnader m.m.

Felleskostnader er kostnader ved drift, vedlikehold og reparasjon av parkeringsanlegget som fordeles etter sameieandelen dvs. 1/ andel pr. plass. Kostnadene er følgende:

- Kostnader med forsikring
- Vaktmestertjenester
- Forretningsførsel
- Energikostnader
- Kostnader med drift og vedlikehold av nedkjøringen til garasjen

- Kostnader med drift og vedlikehold av garasjeporter
- Andre kostnader knyttet til drift, vedlikehold og reparasjon av parkeringsanlegget

Eierne av andel i seksjonen betaler felleskostnader til Garasjesameiet i tråd med vedtektene.

Dersom det i tillegg til dette er kostnader som skal betales av sameierne, fordeles dette på sameierne ut fra sameieandelen. Sameiermøte kan vedta at det skal etableres et fond med avsetninger til dekning av påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen.

Sameiere som disponerer el-uttak for lading av el-bil må betale for faktisk forbruk av strøm. Styret avregner forbruk hvert kvartal, hvert halvår eller en gang i året, avhengig av hva sameiet bestemmer.

8. Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig oppgir hvilke saker som ønsker behandles.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkalling. Bare saker som er nevnt i innkalling kan behandles av sameiermøtet.

9. Sameiermøtets vedtak

Hver sameieandel gir en stemme. Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Beslutninger treffes med simpelt flertall med mindre annet følger av vedtektene.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:

1. endring i vedtektene
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1. endring av §§ 3, 4 og 7
2. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller
3. endring av denne bestemmelse.

Sameiermøtet kan ikke treffes beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Styret

Styret skal bestå av 3-4 medlemmer. Styremedlemmer som er valgt av boligseksjonene i sameiet 149 bnr. 392 i Oslo kommune utgjør som utgangspunkt også styret for Garasjesameiet. Dersom sameiermøte

velger et eget styre, skal dette bestå av 3-4 medlemmer som velges av sameiermøtet. Frem til sameiermøtene har valgt et eget styret, sitter utbygger i styret for de ikke opprettede sameiene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet.

Garasjesameiet tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.

11. Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE



INNKALLING 2024

Brattlitoppen Sameie

Tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00
Lambertseter videregående skole, Klasserom R107

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Brattlitoppen Sameie

Tid og sted: Tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00 - Lambertseter videregående skole, Klasserom R107

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedta husordensreglene

6 Valg

- 6.1 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.2 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 240 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedta husordensreglene

Vi har ikke fått noen innspill på mangler ved husordensreglene, og foreslår at de vedtas av årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner husordensregler for Brattlitoppen Sameie.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Thorolf Adler Holmboe (2023-2025)
Styremedlem, Åshild Høisæth (2023-2025)
Styremedlem, Kristian Corell (2023-2025)
Varamedlem, Marit Berge (2023-2024)
Varamedlem, Linda Karen Grønhovd (2023-2024)

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer i sameiet for perioden 2024-2025.

Marit Berge og Linda Karen Grønhovd tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Marit Berge og Linda Karen Grønhovd gjenvelges for 1 år.

6.2 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	131 688	0
B. Endring arbeidskapital	131 688	0
C. Arbeidskapital	131 688	0
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	611 487	0
Kortsiktiggjeld	-479 798	0
C Arbeidskapital	131 688	0

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Brattlitoppen Sameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	789 102	0	1 347 850	1 283 570
Sum leieinntekt		789 102	0	1 347 850	1 283 570
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	5 500	0	0	0
Sum annen inntekt		5 500	0	0	0
Sum inntekt		794 602	0	1 347 850	1 283 570
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad		0	0	7 000	25 380
Styrehonorar		0	0	50 000	180 000
Driftskostnad					
Energikostnad		0	0	60 000	116 300
Kostnad eiendom/lokaler	3	136 586	0	208 000	260 330
Kommunale avgifter/renovasjon		75 094	0	300 000	266 637
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.		0	0	14 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	4	12 196	0	4 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	5	233 369	0	165 000	153 801
Revisjonshonorar		5 549	0	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar		36 250	0	75 000	76 000
Andre honorar		12 696	0	20 000	10 000
TV/bredb³ nd		19 751	0	4 000	103 428
Forsikringer		49 047	0	112 000	88 461
Eiendomsskatt		82 909	0	0	0
Andre kostnader		2 706	0	2 000	2 000
Sum kostnad		666 151	0	1 027 000	1 302 837
Driftsresultat		128 451	0	320 850	-19 267
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		3 238	0	0	0
Netto finansposter		-3 238	0	0	0
¡rsresultat		131 688	0	320 850	-19 267
Overført sameiekapital		131 688	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		131 688	0	0	0

Balanse 2023 Brattlitoppen Sameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 096	0
Kostnader til avregning		73 168	0
Andre kortsiktige fordringer		1 253	0
Forskuddsbetalte kostnader		32 714	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		492 256	0
Sum omløpsmidler		611 487	0
SUM EIENDELER		611 487	0

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		131 688	0
Sum opptjent egenkapital		131 688	0
Sum egenkapital	6	131 688	0
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		19 812	0
Leverandørgjeld		129 557	0
A konto til avregning		219 491	0
Annen kortsiktig gjeld		110 938	0
Sum kortsiktig gjeld		479 798	0
Sum gjeld		479 798	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		611 487	0

Sted:_____ Dato:_____

Thorolf Adler Holmboe Styreleder	¡ shild HŋisNth Styremedlem	Kristian Corell Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Sameiet er stiftet 26.05.2023. Innflytting fra juni 2023.
Budsjettet er laget for et helt drifts³ r. P³ grunn av innflytting midt i 2023 i sameiet, vil ikke budsjett og regnskap stemme overens.

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/ tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsfŋres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet best³ r av 32 boligseksjoner og 1 nŊ ring.
Eiendommen er oppfŋrt p³ gnr 149, bnr 392 i Oslo kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, polise nummer SP5102422.

M³ lingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme, varmtvann og kaldtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og st³ r p³ rapportlinjen ĭ Kostnader til avregningŏ.
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og st³ r p³ rapportlinjen ĭ A konto til avregningŏ.
Avregning gjŋres p³ avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	567 744	0
3609 Leie parkering	34 190	0
3610 Oppstartskapital	171 168	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	16 000	0
Sum	789 102	0

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Nøkkelsalg	5 500	0
Sum	5 500	0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	26 250	0
6341 Brannalarm	660	0
6360 Garasjevask	4 875	0
6361 Fast renhold	27 750	0
6364 Matteleie	9 375	0
6391 Snøm³king/strøing/feiing	24 756	0
6392 Containerleie/tømming	152	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	42 768	0
Sum	136 586	0

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	3 784	0
6551 Nøkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	8 412	0
Sum	12 196	0

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	14 844	0
6611 Vedlikehold heiser	22 125	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	188 333	0
6648 Vedlikehold dører og porter	8 067	0
Sum	233 369	0

Note 6 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	0	131 688	131 688
Sum opptjent egenkapital	0	131 688	131 688
Sum egenkapital	0	131 688	131 688

Resultat og balanse med noter for Brattlitoppen Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Brattlitoppen Sameie

Styreleder	Thorolf Adler Holmboe (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Åshild Høisæth (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Kristian Corell (sign.)	13.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Brattlitoppen Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Brattlitoppen Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: LZAL8-SFZ6C-SY0BO-J8OFJ-F3JUP-YVWP1

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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 vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av 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 sameiets interne kontroll.

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

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen 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 sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: LZAL8-SFZ6C-SY0BO-J8OFJ-F3JUP-YVWP1

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-03-15 20:49:23 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LZAL8-SFZ6C-SY0BO-J8OFJ-F3JUP-YVWP1

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Brattlitoppen Sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Thorolf Adler Holmboe
Styremedlem, Åshild Høisæth
Styremedlem, Kristian Corell
Varamedlem, Marit Berge
Varamedlem, Linda Karen Grønhovd

Styret i Brattlitoppen Sameie består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Brattlitoppen Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Brattlitoppen Sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 931602322
Brattlitoppen Sameie består av 32 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Brattlitoppen Sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5102422. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Brattlitoppen Sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Delegert diverse teknisk kontroll, f. eks. kontroll av el-anlegg, heis, etc. til firmaer med serviceavtale
- Skaffet utstyr til strøing og snørydding
- HMS-kurs for styremedlemmer

Styrets arbeid

Styret for Brattlitoppen sameie ble valgt på ekstraordinært årsmøte 17. april 2023, og signerte vår første leverandøravtale i forbindelse med dette møtet.

Styret har avholdt 15 styremøter i perioden, et beboermøte, og tre møter med utbygger Ove Skår i forbindelse med overtakelse av fellesarealer. I tillegg har styreleder hatt åtte befaringer og fire møter med tilbydere i forbindelse med driften i perioden.

Den 2. juni hadde vi registreringsbefaring der vi gjennomgikk fellesarealer ute og inne med listeføring av uferdige og skadede punkter.

Overtagelse med gjennomgang av liste fra 2. juni ble gjort og signert 15. juni. Her hadde vi også teknisk gjennomgang for styret, og fikk anbefalt 10 serviceavtaler knyttet til tekniske anlegg, vaktmestertjenester og sedumtak som vi fikk råd om å underskrive, noe vi gjorde. Vi gjennomførte tilhørende oppstartsmøte med driftspersonell 28. juni.

Styret avholdt sitt første styremøte 27. juni, der vi ble enige om at dette første året var et «gründerår» med mye mer arbeid for styret enn et vanlig driftsår, og at vi derfor trengte at alle fem var involvert som fullverdige styremedlemmer med delegerte oppgaver dette året. Alle fem var derfor forventet å stille på styremøter, og styremøtene var vesentlig hyppigere enn ved ordinær drift.

Året har som forventet vært preget av at boligsameiet er helt nytt, og at rammene for drift ikke har vært klare ved overtagelse. Noen av disse rammene er det naturlig at styret må skaffe seg oversikt over i et oppstartsår, mens andre er konsekvens av at det som ble overlevert av utbygger rett og slett ikke var klart: For eksempel var vi lovet en løsning for lading av el-bil med egen app. Etter måneder med purring, ble det klart at vi måtte kartlegge alt selv, velge tilbyder, og få opprettet kontakt mellom Fjordkraft og Installatøren Fredrikstad.

Sånn har det vært på mange andre områder også. Siden bygget vårt, Bygg A, opprinnelig var et av to bygg i et stort prosjekt, er flere løsninger basert på felles infrastruktur. Å skulle kartlegge hvilken infrastruktur som var felles, og finne ut hva som var mulig å skille av, har vært et eget, ganske stort prosjekt. Bygg A og B viser seg å ha felles alarmtilkopling til 110, så det har vært mye frem og tilbake om hvordan dette skal registreres og faktureres. Dette har vist seg mulig å skille fra nesten fullstendig.

Bygg A har imidlertid et eget kraftverk (varmesentral) for fjernvarme (bergvarme) som leverer fjernvarme til både Bygg A og Bygg B. Brattlitoppen sameie har ansvaret for drift og prising av dette. Å kartlegge hva dette innebærer i praksis, og hvordan dette bør prises har styret måttet kartlegge på egen hånd. USBL som forretningsfører har krevet inn a-konto for forbruk av fjernvarme, varmtvann og kaldtvann basert på et overslag over antatt kostnad. Styret har kartlagt infrastruktur, og skaffet seg oversikt over kostnader til produksjon og service for varmesentralen. Salg av fjernvarme til Bygg B skjer som en viderefakturering av kostnader basert på faktisk forbruk og deling av utgifter til service.

Oppstartsoppgaver som kan forventes:

1. Oppretting av e-postadresse og integrering med USBL sitt kommunikasjonssystem
2. Oppretting av Facebookside for sameiet, og kryptert gruppechat for styret (Signal)
3. Innhenting av tilbud og inngåelse av avtale om felles internettløsning
4. Lage midlertidige husordensregler
5. Lage opplegg for bestilling av nøkler
6. Lage opplegg for bestilling av garasjeåpnere
7. Utlevering av nøkler til Schibsted (Aftenposten/Helt Hjem)
8. Utlevering av nøkler til vaktmestertjenester
9. Skaffe og montere oppslagstavler og nøkkelboks til styret i forbindelse med kommunikasjon med beboere og tilgang for diverse service
10. Kjøpe inn utstyr for snørydding
11. Bestille og etterfylle sandkasse til strøing av oppkjørsel

12. Bestille nødvendige nøkler
13. Bestemme parkering av barnevogn, sykkelvogn, moped og kjelke i fellesarealer

Ekstraordinære oppstartsoppgaver:

1. Kartlegge hva som trengtes for å få godkjent tilkobling av alarm og brannutrykning. Her manglet avskilling fra Bygg B og skilting til sprinkleranlegg i Bygg A som skulle vært på plass fra utbygger. Vi måtte også kartlegge om vi hadde godkjent nøkkelboks for brannvesenet. Gjennomført.
2. Kartlegge og bestille ladeløsning for el-bil. Gjennomført.
3. Kartlegge prisgrunnlag for varmtvann og fjernvarme og opprette innkrevingsløsning for levering av fjernvarme til Bygg B. Gjennomført.
4. Finne produsent og leverandør av reservedeler og montering i forbindelse med innbrudd i bodområde. Lage løsning for avlåsing av bodområde. Det er styrets syn at levert løsning ikke var tilfredstillende prosjektert av utbygger. Boder reparert og avlåsing montert.
5. Finne og inngå avtale med ny vaktmestertjeneste og gartnertjenste, da anbefalt vaktmester Bygårdsservice ikke leverte etter avtale. Ny avtale med vaktmester og gartnertjeneste inngått: Vaktmester, renhold, mattetjenester, snørydding og gartner.
6. Kontakt med Quality Living (Sandstuveien 56 BRL) for å kartlegge kjøp av parkeringsplasser i Bygg B. Korttidsparkeringsløsning med app underveis.

Av ordinær drift har styret jobbet med

1. Budsjett
2. Årsmelding
3. Kontroll av regningsutbetalinger
4. Melde forsikringssaker i forbindelse med innbrudd i fellesarealer
5. HMS, kurs og ansvarsfordeling
6. Kontakt med nabosameier og -eiendommer
7. Kontakt med forretningsfører
8. Kontakt med altinn, kommunen og bydelen
9. Lage oppslag med informasjon til beboerne
10. Attestere og sende inn bestilling av nøkler for beboere
11. Behandle søknader og svare på henvendelser fra beboerne på e-post
12. Månedlig ettersyn av trykk i sprinkleranlegg (teknisk rom)
13. Organisere filterskift
14. Kontakt med diverse leverandører i forbindelse med gjennomføring av serviceavtaler, låse opp og følge opp
15. Bestille og ta imot serviceteknikere i forbindelse med feil på garasjedør, skade på heis, stoppet heis etc.
16. Undersøke mulighet for fasadeendring og utarbeide retningslinjer

Av ekstraordinær drift har styret jobbet med

1. Oppfølging av lekkasjer der vann har trengt inn i kjeller. Reklamasjon overfor utbygger. Reparert i en runde, men ny inntrenging etter kort tid. Ikke løst.
2. Oppfølging av feil i automatikken på døråpning etter strømbrudd og feil der felles utgangsdør ikke ville åpne seg i nr. 5. Løst.
3. Reklamasjon på låsleveranse med feil sylindere i mange låser, og feil på dør inn fra garasje i nr. 7. Løst.
4. Skaffe låssmed samme dag som kunne utbedre reklamasjon på beboerdør som gikk i vranglås. Løst.
5. Bestille nøkler på vegne av Låssenteret i forbindelse med reklamasjon. Løst.
6. Oppfølging av feil etter filterskift og tvist med Bryn Byggklima. Foreløpig løst med reklamasjon fra Bryn Byggklima overfor leverandør av brukerpanel.
7. Oppfølging av manglende overføring av abonnement for strømmåler for fellesarealer og tvist med S56 Bolig. Styret har inngått strømavtale med Polarkraft via USBL, og avvist krav om etterbetaling fra S56 Bolig.
8. Korreksjon av abonnement for overføring av målerdata, der kaldtvann ikke var tatt med.

9. Oppfølging av problemer med parkering ved utkjørsel. Kontakt med bymiljøetaten og bydelen i forbindelse med planlagt fjerning av parkeringsplasser i Libakkveien. Under arbeid.
10. Reklamasjon overfor utbygger på manglende vanning av sedumtak under etablering. Løst.
11. Kontakt med kommunen i forbindelse med overdragelse av tomteareal til vei, inngått av utbygger.

Brattlitoppen sameie har pr. mars 2024 følgende leverandører og serviceavtaler:

1. AddSecure: Alarmsender til 110
2. Assemblin, 3 avtaler: Service og vedlikehold energisentral (Service på varmepumpe ved underleverandør Eptec), Service og vedlikehold tekniske anlegg og Serviceavtale sprinkleranlegg
3. Blomstertak.no: Service og tilsyn av sedumtak
4. Brann og redningsetaten: Tilkobling til 110 ved brannalarm
5. Bryn Byggklima: Serviceavtale med to filterskifter i året
6. Elvia: Nettleie strøm
7. Hörmann: Serviceavtale garasjeport
8. Global Connect: Avtale om kollektivt internett
9. Grønt og hvitt: Gartnertjenester, oppfølging under etablering av grøntanlegg
10. Installatøren Fredrikstad: Serviceavtale elektro
11. Iversen Transport og Service: Reparasjon boder (ved behov)
12. Låssenteret: Låsesmed og nøkkelbestilling
13. Otis: Heisettersyn og -alarm
14. Polarkraft: Strømavtale
15. Rene Bygårder: Vaktmestertjenester og snørydding, renhold og mattetjenster levert av Rene Trapper
16. Techem: Levering av målerdata (kaldtvann, varmtvann og fjernvarme) til styre og beboere
17. Vanning.no: Vedlikeholdsavtale vanningsanlegg
18. Velux: Serviceavtale røykventiasjon

I forbindelse med kartlegging av problemstillinger, avtaler og purring på leverandører, analyse av juridiske forhold og konsultasjon i forbindelse med tvister, har den totale arbeidsmengden blitt større enn vi kunne forestilt oss. Det har vært mye ekstra oppfølging, telefoner, avklaringer og purringer på SMS, telefon og e-post i forbindelse med mange serviceavtaler, tilbakeholdelse av fakturaer på grunn av mangelfull levering, feil i forbindelse med fakturering, i tillegg til kontakt med utbygger i forbindelse med spørsmål om leveranse og reklamasjoner.

Styret legger til grunn at neste styreår vil ha vesentlig lavere arbeidstrykk og mye mindre behov for opprydning etter overtagelse.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2024

Husordensregler for Brattlitoppen sameie, Libakkveien 5-7

1) Seksjonseiers ansvar: Det er hver enkelt seksjonseiers ansvar at nedenstående bestemmelser blir overholdt. Ved evt. utleie skal seksjonseieren påse at leietaker er gjort kjent med husordensreglene. Ved lengre tids utleie, skal leieforholdet meldes til styret.
2) Hensyn og lyd: Seksjonseier er ansvarlig for hensynsfull bruk, både av egen seksjon og av fellesarealer. Det er stilletid om natten 23-07 på hverdager og 23-08 natt til lørdag og søndag. Man bør tilstrebe å begynne å roe ned 1 time før stilletid, og å unngå f. eks. byggestøy søndag formiddag.
3) Balkong: Elektrisk grill og gassgrill kan brukes på egen balkong. Hensyn til naboer skal utvises med tanke på matlukt og røyk. Ved bruk av gassgrill skal det være god nok lufting og gassflaske skal lagres på en trygg måte. Kullgrill er ikke tillatt. Det skal ikke henges tøy ut fra balkonger eller vinduer. Lufting og risting av tøy fra vinduer eller balkonger er ikke tillatt.
4) Flytting: Inn og utflytting skal skje gjennom garasjen hvis mulig på grunn av slitasje på inngangspartier. Å sperre automatiske dører fra å lukke seg bør unngås, både av sikkerhetshensyn og av hensyn til dørautomatikkens levetid. Hvis pappcontaineren er full, skal beboer kjøre papp til gjenbruk (Ryen) selv.
5) Oppbevaring: Fellesarealene i sameiet skal ikke benyttes til privat lager, hverken permanent eller midlertidig. Bilrelatert lagring kan gjøres innerst på egen parkeringsplass. Forflytningsmidler som sykler, mopeder, sykkelvogn og kjelke kan parkeres på anvist plass i garasjen. Sykkelboden er forbeholdt sykler, mens barnevogner kan parkeres på anvist plass i oppgang og trappegang.
6) Røyking: Røyking er ikke tillatt i fellesarealer ute og inne. I sosiale sammenhenger kan man røyke på egen balkong etter middag, men ikke etter kl. 21.
7) Fellesarealer inne: Fellesarealer inne er ikke oppholdsrom eller lekeplass. Det gjelder garasje, bodområder, trapper og ganger.
8) Låsing: Alle ytterdører skal være låst.
9) Fasadeendring: Ytre montering som gjelder fasade, som blomsterkasser på rekkverk eller fast solskjerming utover zipscreens på vindu/dør, kan bare skje med styrets samtykke.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Brattlitoppen Sameie Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00 - Lambertseter videregående skole, Klasserom R107

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

PROTOKOLL ORD. ÅRSMØTE

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Brattlitoppen Sameie tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00 - Lambertseter videregående skole, Klasserom R107.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Grethe Andersen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 15
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Protokolltilførsel: Møteleder kunne ikke svare på spørsmål til balansen i regnskapet. Det ble avtalt å protokollføre svaret, som følger med i avslutningen nederst i protokoll.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Protokolltilførsel: Det gjøres oppmerksom på at det godkjente styrehonoraret for driftsåret 2023-2024 inkluderer ordinært styrehonorar på kr. 180.000,- i tillegg til et ekstraordinært honorar på kr. 60.000,- grunnet ekstraarbeid for styret i forbindelse med oppstartsåret til sameiet.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 240 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedta husordensreglene

Vi har ikke fått noen innspill på mangler ved husordensreglene, og foreslår at de vedtas av årsmøtet.

Vedtak:
Årsmøtet godkjenner husordensregler for Brattlitoppen Sameie.

6. Valg

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer i sameiet for perioden 2024-2025.

Marit Berge og Linda Karen Grønhovd tar gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Marit Berge for 1 år.

Valgt ble: Linda Karen Grønhovd for 1 år.

6.2 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Grethe Andersen og Nils Solhaug

Svar på spørsmål til balansen i 2. Godkjenning av årsregnskap 2023:

Gjeld - Kortsiktig gjeld (s. 7 i innkallingen)

Forskuddsbetalt felleskostnad = Beløpet skyldes dobbel innbetaling av felleskostnader i 2023, som ble tilbakebetalt i 2024. Dette er altså penger som ikke tilhører sameiet pr. 31.12.2023.

Leverandørgjeld = Fakturaer som er mottatt fra leverandører, men ikke betalt pr. 31.12.2023.

A konto til avregning = Innbetaling fra hver eier som skal avregnes.

Annen kortsiktig gjeld = Avsatt faktura fra Elvia (strøm) i 2023, som bokføres i 2024.

Til neste valg under årsmøte i 2025 er det ønskelig å velge ett styremedlem for 1 år og de resterende to andre for 2 år for å sikre kontinuitet i styret.

Protokoll for Brattlitoppen Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrin Lussand (sign.)	24.04.2024
Protokollvitne	Grethe Andersen (sign.)	24.04.2024

OVERSIKT P-PLASSER

Vedlegg 1

Brattlitoppen garasjesameie

Oversikt fordeling p-plasser pr 26.5.2023

Seksjonsnummer	P-plass
1	
2	
3	
4	
5	3
6	4
7	
8	
9	17
10	
11	16
12	8
13	1
14	
15	
16	
17	
18	15
19	11
20	7
21	18
22	
23	14
24	
25	13
26	6
27	9 og 10
28	
29	
30	12
31	
32	2

FERDIGATTEST

TAKLE/THØRUD ARKITEKTER AS
Ivan Bjørndals gate 9
0472 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.06.2024
	201818418 - 97 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Annabel Lee	

Adresse:	LIBAKKVEIEN 5 - 7	Eiendom:	149/392/0/0
Tiltakshaver:	S56 BOLIG AS, c/o Neptune Properties AS	Søker:	TAKLE/THØRUD ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Libakkveien 5 – 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokk med parkeringsanlegg – boligblokk A, mottatt 31.05.2024.

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 201818418			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonssnitt	E-24	19.12.2018	1/47
Situasjonsplan bygg A	D-01	17.04.2020	21/2
Utomhusplan	101	27.04.2022	59/5
Avkjørselsplan	103	03.02.2023	73/6
Utomhusplan	101	07.02.2023	73/7
MFUA-oversikt	102	03.02.2023	73/8
Plan U1 bygg A	E-04	06.02.2023	73/9
Plan U2 bygg A	E-05	06.02.2023	73/10
Plan 1 bygg A	E-01	06.02.2023	73/11

Plan 2 bygg A	E-02-1	06.02.2023	73/12
Plan 3 bygg A	E-02-2	06.02.2023	73/13
Plan 4 bygg A	E-02-3	06.02.2023	73/14
Plan 5 takplan bygg A	E-03	06.02.2023	73/15
Snitt AA og BB bygg A	E-14	06.02.2023	73/16
Fasade nord og sør bygg A	E-17	06.02.2023	73/17
Fasade øst og vest bygg A	E-18	06.02.2023	73/18

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 31.05.2024.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 22.03.2023.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Annabel Lee - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

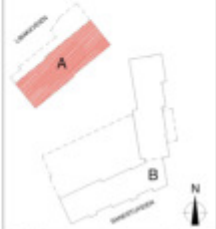
enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
S56 BOLIG AS, c/o Neptune Properties AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO

TEGNINGER



PLAN 4, M=1:100
BYGG A, LIBAKKVEIEN 5-7



Oppdragsnr.: E-62-3	Rev.: 3
Type tegning: Plan 4, bygg A	
Tiltakshaver: 936 Bolig AS	Prosjekt nr.: 2089
Prosjekt: 2909 Brattlikoppen Libakkveien 5-7 1184 OSLO	Oppdragsansvarlig: TAT Tegnet av: TAT
Gnr./Bnr./Festenr.: 149/392	Kontrollert av: TAT
Arkstr.: A1	Målestokk: 1:100
Fase: Søknadstegning	Dato: 22.02.2019
Oppdragsnr.: E-62-3	Rev.: 3
Tegning: Plan 4, bygg A	

TAALE TVEITEREID ARKITEKTER AS


S-5014

Oslo

S-5014

Detaljregulering med reg.best. for Sandstuveien 54, 54b, 56, 58 og Libakkveien 9, 11 0g 11b, Brattlikollen

Vedtaksdato: 24.10.2018

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201409263

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5014
Vedtatt 24.10.2018

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Sandstuveien 54, 54b, 56, 58 og Libakkveien 9, 11, 11b

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr:
Gnr. 149 Bnr. 502
Gnr. 149 Bnr. 140
Gnr. 149 Bnr. 392
Gnr. 149 Bnr. 374
Gnr. 149 Bnr. 592
Gnr. 149 Bnr. 391
Gnr. 149 Bnr. 590

Samt del av:
Gnr. 149 Bnr. 433
Gnr. 149 Bnr. 437
Gnr. 149 Bnr. 393
Gnr. 999 Bnr. 246

Kartnummer OSO-201409263, 07.12.2015 og revidert 08.05.2018

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for boligbebyggelse med mulighet for forretning, offentlig eller privat tjenesteyting i 1. etasje langs Sandstuveien, samt tilhørende infrastruktur.

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Avkjørsel og varelevering

Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Varelevering skal skje fra Sandstuveien.

1.2 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt.
Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier.
Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet.

Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak.
Overvannsløsning skal være opparbeidet før første tiltak i planområde tas i bruk.

I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunen ledningsnett eller til resipient.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1 Utnyttelse og bruk

Tillatt bruksareal (BRA) for planområdet skal ikke overstige BRA= 13389 m². Forretning og tjenesteyting tillates kun i 1. etasje mot Sandstuveien. Forretning/ tjenesteyting skal ha inngang adskilt fra boligenes innganger. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Mot Libakkveien, nordøst for boligbebyggelsen, tillates ikke parkeringsanlegg eksponert over terreng, med unntak av nødvendig nedkjøringsrampe.

Trapper, ramper, overvannsmagasiner, avfallsbeholdere og støttemurer tillates oppført utenfor byggegrenser. Støttemurer oppført utenfor byggegrenser skal ikke være mer enn 1,5 meter høye. Mot nordvest og vest for bebyggelsen langs Sandstuveien, og mot sør, vest, og mot nordvest for bebyggelsen langs Libakkveien, kan balkonger krage ut over byggegrensene med en avstand på inntil 2 meter ut fra fasadelivet.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale høyder som vist på plankartet. Skjæringen mellom hovedvolumets yttervegg og takflate skal ligge 3,5 meter under angitt høyde. Over dette tillates kun takoppbygg for heis og trapp på inntil 10% av takflaten. I tillegg kan det oppføres pergola eller liknende skjermingskonstruksjoner, samt møblering og nødvendig støyskjerm. Konstruksjoner på tak skal være trukket tilbake minst 2 meter fra hovedfasadeliv, med unntak av trapp/ heisoppbygg.

I første etasje langs Sandstuveien tillates inntil 4 leiligheter. Disse må være duplexleiligheter og ha minimum ett soverom samt stue og kjøkken på nivå med utearealene nord for bebyggelsen. For bygg langs Sandstuveien skal det være en åpen trappeforbindelse mellom nivået for Sandstuveien og nivå for utearealer nord for bebyggelsen.

Terrenget på nordøstre del av tomta, på sørøstsiden av bebyggelsen langs Libakkveien skal ligge mellom kote 157- 158. Uteoppholdsarealet i direkte tilknytning til dette skal ligge på samme nivå, og skal ha en bredde på minst 10 meter målt fra byggegrense.

Terrenget på søndre del av tomta, på nordsiden av bebyggelsen langs Sandstuveien, skal ligge mellom kote 149,3- 150,3. Mellom disse to nivåene skal terrenget bearbeides på en hensiktsmessig måte.

2.1.3 Utforming

Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal ha et moderne formspråk og flate tak. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Konstruksjoner på

tak skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Åpne fasader i parkeringskjeller tillates ikke. Parkeringskjelleres eksponerte fasader skal beplantes. Rekkverk og støyskjerm på tak skal ha et lett og transparent uttrykk.

Svalganger tillates ikke. For bebyggelsen sør og øst i planområdet tillates det ikke balkonger mot Sandstuveien eller mot E6.

Leilighetsfordeling skal være som følger:
Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA
Minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.
Ingen boenhet skal være under 35 m² BRA.

2.1.4 Krav til uteoppholdsareal

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boligene skal utgjøre minimum 20 % av bruksareal for boliger, hvorav minimum 75 % skal være på terreng eller lokk over garasjekjeller.
Minst 80 % av MFUA skal være samlet i arealer som oppfyller krav til samlet felles uteoppholdsareal (SFUA). Arealer som inngår i SFUA skal ha en hovedform der bredden er minimum 10 meter. Minste størrelse på SFUA-enheter skal være 250 m².
50 % av (MFUA) skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20.

Ubebygget areal som ikke benyttes til nødvendige kjørearealer og gangarealer skal opparbeides parkmessig med møblering, beplantning og belysning.

Alle tiltak på utearealene skal være godt terrengtilpasset. Terrengbearbeidelse skal illustreres på utomhusplan og beskrives i redegjørelsen til rammesøknad.
På minst 20 % av felles uteareal på lokk over parkeringsanlegg skal det være minimum 80 cm vekstlag.

Det skal etableres minimum 4 stk. stedegne store trær innenfor planområdet. Med store trær menes trær som kan få stammeomkrets på over 150 cm, og som har en stammeomkrets på minimum 30 cm ved planting.

Søndre fasade i sokkeletasje i blokk nord skal utformes med pergola og beplantes. Det skal være utgang fra alle trapperom i denne etasjen ut i felles uteoppholdsarealer.

Alle leiligheter, med unntak av en hjørneleilighet mot Sandstuveien, skal ha balkong eller privat uteareal.
Det kan etableres takterrasser.
Takterrasser kan medregnes i felles uteoppholdsareal.

2.1.5 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten og plan for eventuelle uteoppholdsarealer på tak i målestokk 1: 200. Planen skal vise beplantning, oppholdsarealer, faste utemøbler, lekearealer, sykkelparkering, oppsamlingsenheter for avfall og interne gangveier og atkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy og regulert gangvei.

Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng og universell tilgjengelighet.
Planen skal vise eventuelle støyreduserende tiltak på terreng og håndtering av overvann på egen grunn.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.6 Andre typer bebyggelse og anlegg, energianlegg

Innenfor formålet tillates oppføring av trafo.

2.1.7 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:
Fra 0,6 plasser til 1,2 plasser per 100 m² BRA bolig.
Fra 9 – 25 plasser per 1000 m² forretning.
Fra 5 – 13 plasser per 1000 m² kontor.
Fra 1 – 5 plasser per 10 seter bevertning

Minst 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for personer med funksjonsnedsettelse.
Minst 20 % av bilparkeringsplassene skal ha tilgang til ladestasjoner, med mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for lading av elbiler på et senere tidspunkt.

Sykkel:
3 plasser per 100 m² BRA bolig.
Min 12 plasser per 1000 m² forretning
Min 15 plasser per 1000 m² kontor
Min 3 plasser per 10 seter bevertning

Deretter skal den til enhver tid gjeldene norm gjelde.

Av det totale antall parkeringsplasser, skal det være minimum 18 parkeringsplasser under bebyggelsen langs Libakkveien.

All parkering for bil, og alle overdekkede sykkelparkeringsplasser, skal anordnes i parkeringsanlegg som vist med bestemmelsesgrenser i plankartet.

Sykkelparkeringsplassene for boligene skal i hovedsak plasseres i parkeringskjelleren. Det skal settes av areal til serviceareal for sykkel. Det bør være ladepunkter for el-sykkel, samt sykkelparkeringsplasser som er store nok til å parkere transport -og familiesykler.

2.1.8 Støy

For blokk langs Libakkveien skal støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016, tabell 3, gjelde.

Leiligheter langs Sandstuveien eller mot E6 skal ha minimum en fasade som vender mot gårdsrommet. For disse boligene skal halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom vende mot gårdsrommet. For bebyggelsen langs Sandstuveien og mot E6 skal trapperom og heis legges til støyutsatt side. Vindu utsatt for støy over Lden 55 dB må etableres med lokal støyskjerm foran luftedel av vindu, eller annen form for spesialvindu som gir lyddemping i lufteposisjon.

Støynivå på utendørs oppholdsareal som medregnes i MUA skal være Lden $\leq$ 60 dB, med unntak av uteoppholdsareal for sittegrupper hvor støynivået skal være Lden $\leq$ 55 dB.

2.1.9 Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjern-varmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.1.10 Ventilasjon
For søndre del av bebyggelsen langs Sandstuveien skal luftinntak for ventilasjon skal ligge mot den nordlige fasaden. For østre del av bebyggelsen langs Sandstuveien skal luftinntak for ventilasjon ligge på den vestre fasaden.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Fellesbestemmelser for Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1.1 Fortau
O_Fortau skal være offentlig, og opparbeides som vist på plankartet, og i henholdt til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

3.1.2 Gangveg
Gangveg skal opparbeides som vist på plankartet.

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Andre sikringssoner – anlegg i grunnen (T-banen) H190

4.1.1 Andre sikringssoner
Innenfor sone H190 (fremtidig trasé for t-bane/jernbane) tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-baneanlegget/jernbaneanlegget.

5 Bestemmelsesområde for underjordisk parkeringsanlegg

Bestemmelsesgrense parkering
Parkeringsanlegg skal oppføres innenfor bestemmelsesgrenser, BG#1, og høyder for som vist på plankartet.

Bestemmelsesgrense midlertidig anleggsbelte
Området innenfor bestemmelsesgrense, BG#2, kan benyttes til midlertidig anleggsområde i forbindelse med opparbeidelse av fortau. Området skal tilbakeføres til opprinnelig standard senest 1 måned etter at fortauet er ferdig opparbeidet.

6 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6.1 VA- anlegg
Ved søknad om nye tiltak som berører VA- anlegget innen planområdet, skal det utarbeides en omforent teknisk løsning for hovedledningsanlegget som Vann- og avløpsetaten kan anbefale.

6.2 Etablering av gangvei
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal gangvei vest i planområdet, jfr § 4.2, være opparbeidet i samsvar med utomhusplan.

6.3 Opparbeidelse av fortau
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal offentlig fortau som vist i plankartet, jf. § 4.1, være opparbeidet i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

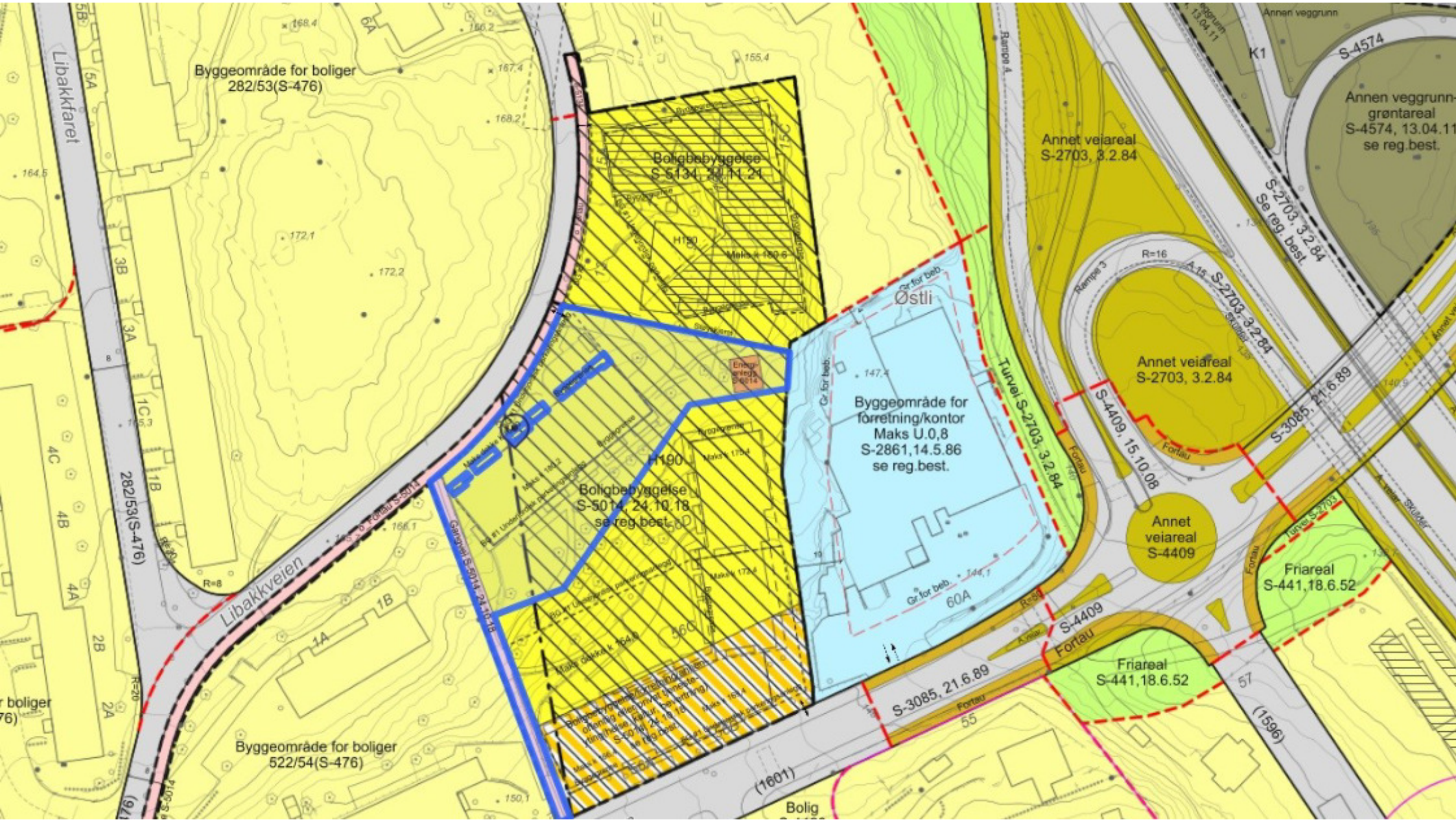
6.4 Kabelpåvisning
Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det være utført kabelpåvisning.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 24.10.2018 sak 317. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 31.10.2018

Isabell Lexow, bem.

REGULERINGSKART


Byggeområde for boliger
282/53(S-476)
Libakkfaret
Libakkveien
282/53(S-476)
Byggeområde for boliger
522/54(S-476)
Boligbebyggelse
S-5134, 29.11.21
Boligbebyggelse
S-5014, 24.10.18
se reg.best.
H190
Østli
Byggeområde for
forretning/kontor
Maks U.0,8
S-2861,14.5.86
se reg.best.
Annet veiareal
S-2703, 3.2.84
Annet veiareal
S-2703, 3.2.84
Annet veiareal
S-4409
Annen veggrunn-
grøntareal
S-4574, 13.04.11
se reg.best.
S-4574
S-2703, 3.2.84
Se reg. best.
S-4409, 15.10.08
S-3085, 21.6.89
Friareal
S-441,18.6.52
Friareal
S-441,18.6.52
S-4409
Fortau
S-3085, 21.6.89
(1601)
(1596)
Bolig
Turvei S-2703, 3.2.84
Rampe 3
Rampe 4
Gr.for beb.
60A
55
57
R=16
R=8
R=20

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
LIBAKKVEIEN 5
Gnr. 149 Bnr. 392 Snr. 27 og Gnr. 149 Bnr. 392 Snr. 33 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0059

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Stefan Safri
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 98 25 74 94
E-post: stefan@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater