PRIVATMEGLEREN
KVARTAL

OLAF BULLS VEI 78

Vedlegg

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattest og byggetegninger

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Olaf Bulls vei 78

Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 126 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Grindbakken skole (1-7 kl.) 543 elever, 23 klasser	14 min 0.9 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 377 elever, 20 klasser	18 min 1.6 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	4 min 2 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	5 min 2.7 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	6 min 3.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3.5 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	11 min 6.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Liabakken Linje 42, 42N, 45	5 min 0.4 km
Voksenlia Linje 1	27 min 1.9 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min 6.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 14.2 km
Oslo Gardermoen	47 min

BARNEHAGER

Liabakken barnehage (0-5 år) 46 barn	3 min 0.2 km
Grindbakken barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min 0.8 km
Fossekallen barnehage (1-5 år) 27 barn	23 min 2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bogstad	12 min
Joker Røa	20 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	4 min
Vitusapotek Røa	4 min
Røa Vinmonopol	5 min

SPORT

Bogstad camping balløkke	10 min
Grindbakken skole	15 min
EVO Røa	4 min
Hovseter Velvære	5 min

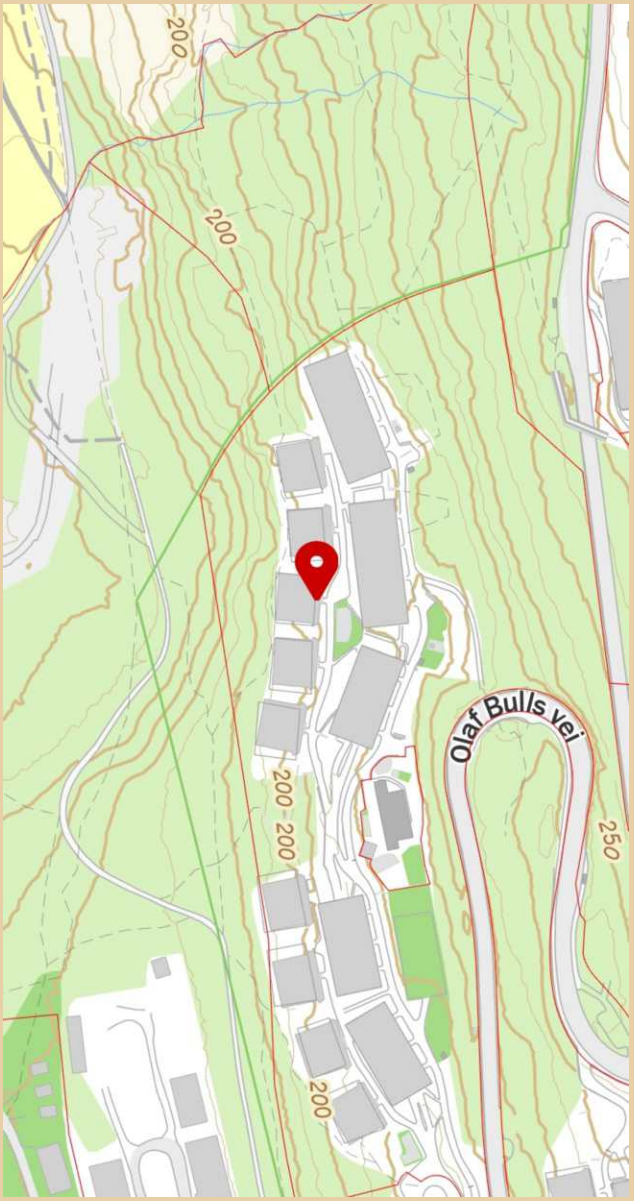
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

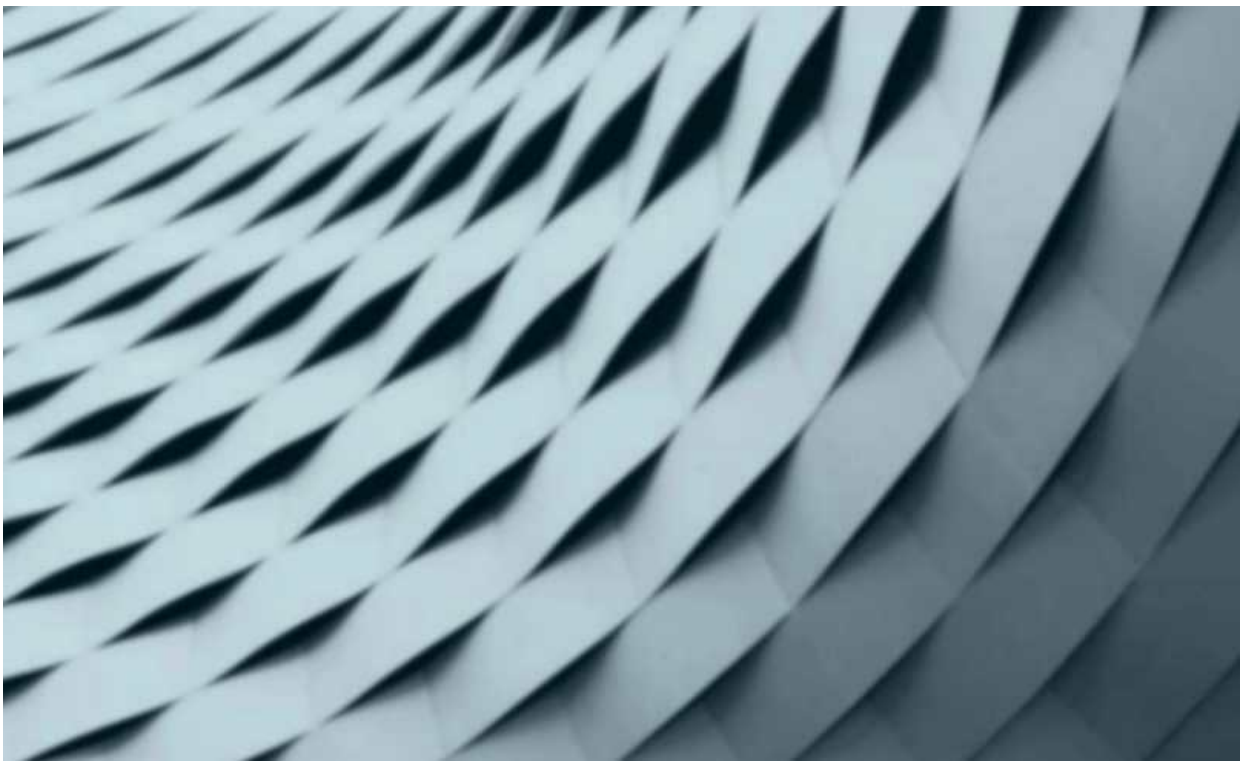
Tilstandsrapport

Olaf Bulls vei 78, 0765 OSLO

OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 2168, snr. 159

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 23.01.2026 **Rapportdato:** 30.01.2026 **Oppdragsnr.:** 11276-1751 **Referansenummer:** SA4285

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristoffer Skau Kleven

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Kristoffer Skau Kleven
Uavhengig Takstingeniør
kristoffer.kleven@tek-norge.no
911 82 379

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i bygningens 1. etasje.
Ca. 3,5 kvm bod i underetasje. I tillegg ca. 2 kvm bod på terrassen.

Leiligheten er oppgradert i 2023 med bl. a. ombygd planløsning, rehabilitert bad og WC, nytt kjøkken med hvitevarer, oppgradert el-anlegg, nye innerdører, nye gulvflater samt generell oppussing av øvrige overflater.
Leiligheten har for øvrig normal slitasje på overflater, innredninger og utstyr. Det vises til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

3-lags isolerglass i treramme. Produsert i 2016 og 2017.
Inngangsdør i brannklasse B 30. 35 dB.
Terrassedør med 3-lags isolerglass (skyvedør). Produsert i 2017.

Ca. 12 kvm terrasse med adkomst fra stue. Terrassen vender mot vest.
Gulv med overflatebehandlet betong. Blomsterkasse i beong som rekkverk.
Det er montert motorisert markise, utebelysning og strømuttak. Ca. 2 kvm bod på balkongen/terrassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater med laminat i bred format.
Innvendige vegger med malte flater.
Innvendige tak med sparklet og malt betong. Himling med downlights på bad. Takhøyde i stue er målt til 2,4 meter.

Hvite, glatte dørblader i trekarm.

VÅTROM Gå til side

Badet er rehabilitert i 2023 med bl. a. gulv med varmekabler, sluk, rør-i-rør system, membran, våtromsplater, fliser og innredning.
Det er fremlagt prosjektbeskrivelse fra ES Rør AS, FDV på membran fra Oslo Membranservice AS, samsvarserklæringer på el-arbeider og samsvarserklæring for oppussing av bad fra Total Bygg & Betong AS.

Fliser på vegger og malt himling med downlights.
Flislagt gulv med varmekabler.
Badet er innredet med veggmontert toalett, dusjhjørne med vegg i herdet glass, servantinnredning og speil. Vaskeavdeling med benk i heltre eik og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Mekanisk avtrekk med ventil til kanal. Tilluft via spalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med skyllekum og ettgreps blandebatteri.
Hvitevarer bestående av induksjon koketopp, micro, stekeovn, vinskap, kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin. Ventilator over kokesone (kullfilter).

Det er montert komfyrvakt over kokesone. Det er montert elektronisk lekkasjevarsler/vannstopp i kjøkkenbenk.

SPESIALROM Gå til side

Separat wc:
Innredet med veggmontert toalett, servantinnredning og speil.
Flislagt gulv, malte vegger og malt tak.
Mekanisk avtrekk med ventil til kanal. Tilluft via spalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Skjult røropplegg med med rør-i-rør system i plast/PVC.
Vannskap/fordelerskap med rør-i-rør system og stoppekraner er installert i vegg på WC. Vannskap har forskriftsmessig avrenning til baderomsgulv.

Mekanisk avtrekk fra hovedsoverom, wc og bad. Tilluft via ventiler i yttervegg samt ventiler i vindusramme.

Elektrisk oppvarming av leiligheten.

Felles varmtvann for beboerne i bygget.

El-skap med automatsikringer, plassert i felles gang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

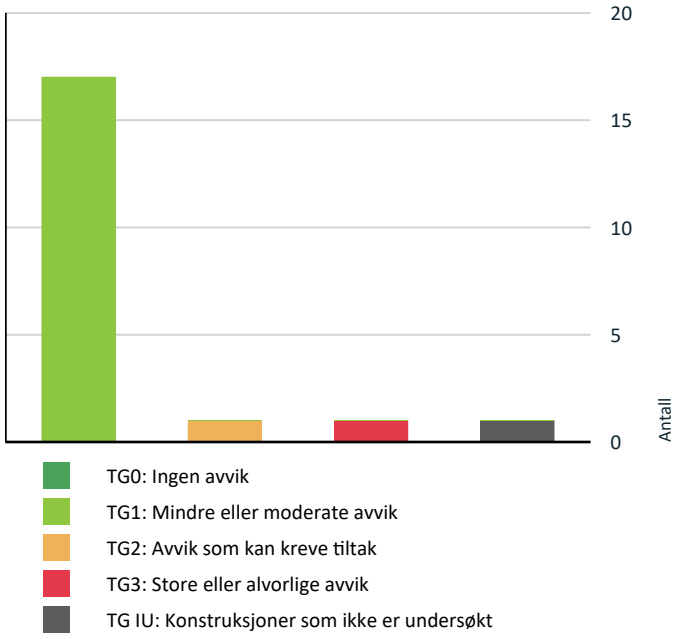
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og disse er derfor ikke vurdert. Planløsningen er endret i forhold til plantegning i forrige salgsoppgave, men det er ikke påvist bruksendring (kjøkken er flyttet inn i stue. Tidligere kjøkken er omgjort til 2 soverom. Opprinnelig soverom ved gangen er gjort noe mindre.

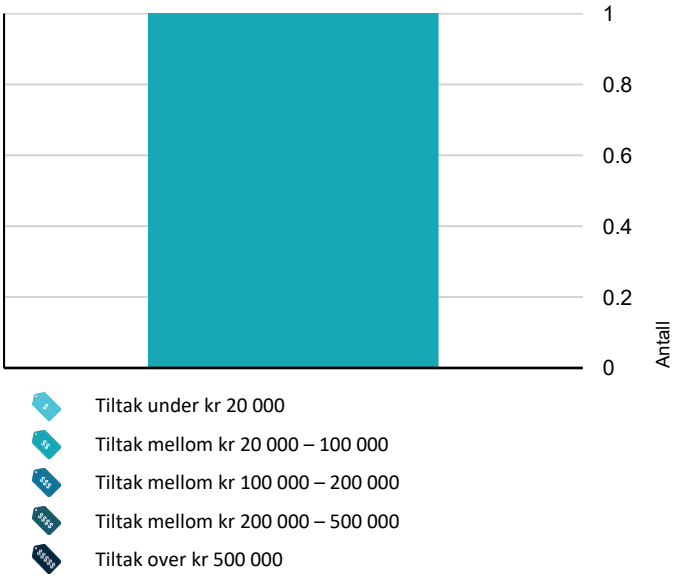
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken i åpen løsning > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

3-lags isolerglass i treramme. Produsert i 2016 og 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Inngangsdør i brannklasse B 30. 35 dB.

TG 1 Terrassedør

Terrassedør med 3-lags isolerglass (skyvedør).

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ca. 12 kvm terrasse med adkomst fra stue. Terrassen vender mot vest.
Gulv med overflatebehandlet betong. Blomsterkasse i beong som rekkverk.
Det er montert motorisert markise, utebelysning og strømuttak.

Ca. 2 kvm bod på balkongen/terrassen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvoverflater med laminat i bred format.
Innvendige vegger med malte flater.
Innvendige tak med sparklet og malt betong. Himling med downlights på bad. Takhøyde i stue er målt til 2,4 meter.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armert betong.
Det ble nivellert med laser i følgende rom: Gang og stue/kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av skjevheter/retningsavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 47 mm gjennom hele rommet i gang mot stue. Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 29 mm innenfor 2 meter i gang mot stue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.

Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på etasjeskille. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
Bytte av overflater.
Endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader. Oppgitt kostnadsestimat gjelder for avretting av gulv i gang/stue (skjevheter med TG3). Nivåforskjell mot tilstøtende etter avretting må påregnes.

Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene er redusert brukervennlighet, samt utfordringer ved fremtidig oppussing. Nivåforskjell mot tilstøtende rom vil kunne oppstå etter utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Innvendige dører

Hvite, glatte dørblader i trekarm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er rehabilitert i 2023 med bl. a. gulv med varmekabler, sluk, rør-i-rør system, membran, våtromsplater, fliser og innredning.

Det er fremlagt prosjektbeskrivelse fra ES Rør AS, FDV på membran fra Oslo Membranservice AS, samsvarserklæringer på el-arbeider og samsvarserklæring for oppussing av bad fra Total Bygg & Betong AS.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt himling med downlights.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Høydeforskjell fra topp slukrist til overkant gulv/synlig topp membran ved dørterskel er målt til 4.4 cm.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast/PVC sluk med klemring, plassert i nedsenket dusjsone. I tillegg hjelpesluk plassert under vaskemaskin.
Gulvmembran (banemembran/sveisemembran) påvist/innfestet i sluk.



Plast/PVC sluk med klemring, plassert i nedsenket dusjsone.



Gulvmembran (banemembran/sveisemembran) påvist/innfestet i sluk.



Gulvmembran (banemembran/sveisemembran) påvist ved oppkant/dørterskel.



Hjelpesluk plassert under vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med veggmontert toalett, dusjhjørne med vegg i herdet glass, servantinnredning og speil. Vaskeavdeling med benk i heltre eik og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med ventil til kanal. Tilluft via spalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Samtlige vegger vender mot yttervegg, vegg mot innredning og vegg mett fordelerskap/rør og det er ikke praktisk mulig å foreta hulltakning.

Det ble foretatt overflatesøk med Protimeter MMS2 fuktindikator på vegg i dusjnisje. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. For øvrig ingen observerte symptomer på problemer med fukt.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN I ÅPEN LØSNING

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med skyllekum og ettgreps blandebatteri.
Hvitevarer bestående av induksjon koketopp, micro, stekeovn, vinskap, kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin. Ventilator over kokesone.

Det er montert komfyrvakt over kokesone. Det er montert elektronisk lekkasjevarsler/vannstopp i kjøkkenbenk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN I ÅPEN LØSNING

TG 2 Avtrekk

Ventilator over kokesone (kullfilter).

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er montert ventilator med kullfilter over kokesone. Det er ikke hensiktsmessig/gjennomførbart å etablere mekanisk/forsert avtrekk i denne type bygg.

Kullfilterventilator transporterer ikke ut damp som produseres under matlaging og kan føre til skader eller dårlig inneklima.

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

Separat wc:
Innredet med veggmontert toalett, servantinnredning og speil.
Flislagt gulv, malte vegger og malt tak.

Mekanisk avtrekk med ventil til kanal. Tilluft via spalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Skjult røropplegg med med rør-i-rør system i plast/PVC. Vannskap/fordelerskap med rør-i-rør system og stoppekraner er installert i vegg på WC. Vannskap har forskriftsmessig avrenning til baderomsgulv.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Felles/skjulte avløpsrør i bygget er ikke vurdert.

Synlige avløpsrør på bad og i benkeskap på kjøkken i plast. Det er ikke avdekket/observert forhold som lekkasjer i synlige overganger som under kjøkkenbenk. Skjulte deler av anlegget er ikke vurdert utover alder.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra hovedsoverom, wc og bad. Tilluft via ventiler i yttervegg samt ventiler i vindusramme.

TG 1 Varmtvannstank

Felles varmtvann for beboerne i bygget. Tappekraner ble funksjonstestet og levering av varmt vann til leiligheten fungerte normalt. Bygningsdelen er en del av fellesanlegget og ytterligere vurderinger er ikke foretatt.

Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer, plassert i felles gang.

Automat 2012. Se bilde av samsvar.

Nye automatsikringer i 2012. Arbeidene er utført av EL-Proffen/Hoel Elektro AS og det foreligger samsvarserklæring datert 01.11.2012

Diverse elektroarbeider på bad, WC, kjøkken samt diverse stikkontakter etc. i forbindelse med oppussing i 2023. Arbeidene er utført av Evig Elektro AS, og det foreligger samsvarserklæring datert 05.10.2023.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

1983 Nye automatsikringer i 2012. Diverse elektroarbeider på bad, WC, kjøkken samt diverse stikkontakter etc. i forbindelse med oppussing i 2023.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Nye automatsikringer i 2012. Arbeidene er utført av EL-Proffen/Hoel Elektro AS og det foreligger samsvarserklæring datert 01.11.2012

Diverse elektroarbeider på bad, WC, kjøkken samt diverse stikkontakter etc. i forbindelse med oppussing i 2023. Arbeidene er utført av Evig Elektro AS, og det foreligger samsvarserklæring datert 05.10.2023.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller deler av anlegget er eldre.

    Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.



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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller deler av anlegget er eldre. Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for feil eller mangler i det elektriske anlegget, noe som kan føre til brannfare eller personskade.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

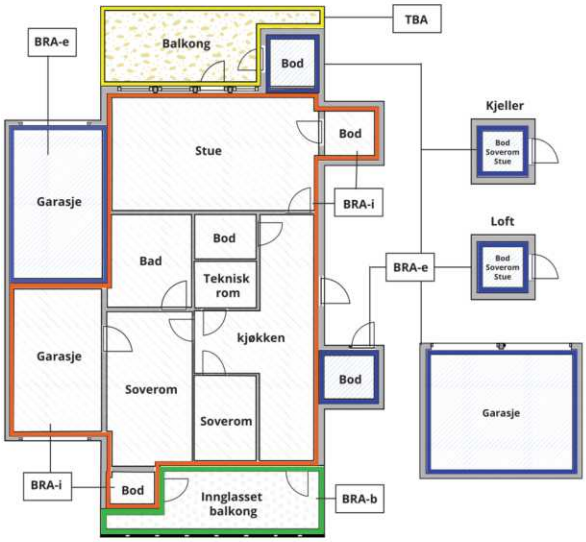
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	92	2		94	12
Underetasje		3		3	
SUM	**92**	**5**			**12**
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, gang, wc, bad, 3 soverom, kjøkken i åpen løsning, stue		
Underetasje		Bod	

Kommentar

TBA gjelder ca. 12 kvm terrasse. BRA-e i 1. etasje gjelder ca. 2 kvm bod på terrasse. BRA-e i underetasje gjelder ca. 3,5 kvm bod. Bod er påvist av eier.
Det minste soverommet er mindre enn dagens anbefalte størrelse for rom til varig opphold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og disse er derfor ikke vurdert. Planløsningen er endret i forhold til plantegning i forrige salgsoppgave, men det er ikke påvist bruksendring (kjøkken er flyttet inn i stue. Tidligere kjøkken er omgjort til 2 soverom. Opprinnelig soverom ved gangen er gjort noe mindre.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten er oppgradert i 2023 med bl. a. ombygd planløsning, rehabilitert bad og WC, nytt kjøkken med hvitevarer, oppgradert el-anlegg, nye innerdører, nye gulvflater samt generell oppussing av øvrige overflater.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Kristoffer Skau Kleven	Takstingeniør
	Sebastian Omli Hewes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2168		159	52600 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse
Olaf Bulls vei 78

Hjemmelshaver
Engelien Kristine, Hewes Sebastian Omli

Eiendomsopplysninger

Bebyggelsen

Terrasseblokk med hovedkonstruksjoner i betong/murverk, oppført i 1983.
Støpt grunnmur. Etasjeskillere i armert betong. Yttervegger i betongkonstruksjon samt bindingsverk. Utvendige fasader med teglstein, fasadeplater og bordkledning. Flatt tak tekket med papp/folie.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dokumentet er etterspurt, men ikke forelagt takstmann.	Ikke gjennomgått		Nei
EL-Proffen/Hoel Elektro AS.	01.11.2012	Samsvarserklæring - elektrisk.	Gjennomgått		Nei
Evig Elektro AS.	05.10.2023	Samsvarserklæring - elektrisk.	Gjennomgått		Nei
Total Bygg & Betong AS	15.10.2023	Samsvarserklæring	Gjennomgått		Nei
ES Rør AS	09.02.2023	Prosjektbeskrivelse.	Gjennomgått		Nei
Oslo Membranservice AS		FDV	Gjennomgått		Nei

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	
2	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/SA4285

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvartal

Oppdragsnr.
316260008

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sebastian Omli Hewes	Kristine Engelien

Gateadresse
Olaf Bulls vei 78

Poststed	Postnr
OSLO	0765

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: 2

Antall måneder: 9

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: 316260008

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Baderom og WC totalrenovert. Ferdigstilt August 2023
Arbeid utført av	Total Bygg og Betong AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Membran og sluk fornyet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført arbeider på baderom og WC, samt avløp til ny plassering kjøkken
Arbeid utført av	Total Bygg og Betong AS

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

Beskrivelse	Skjeve gulv. Ble ikke gjort tiltak ved legging av ny laminat i 2023 (alle rom) - gulvet ser fint ut, men det er knirk enkelte steder.

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	Utført arbeid på el-anlegg. Nye varmekabler på baderom og WC, ny kurs til kjøkken. Lagt opp mange nye stikkontakter. Taklys og brytere i alle rom. Utført ihht. NEK 400.
Arbeid utført av	Evig Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sluttkontroll etter utførte arbeider av Evig Elektro AS. Rapport levert.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lader på parkeringsplass, montert september 2024.

Document reference: 316260008

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I regi av sameiet er det gjort utbedringer av garasjeanlegget de siste årene.
Arbeid utført av	Vet ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble rapportert tilfeller av skjeggkre i enkelte leiligheter i 2024, også en i nummer 78. Har ikke sett skjeggkre eller sølvkre i denne leiligheten.

Document reference: 316260008

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 316260008

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sebastian Hewes	e2a60fe8a7d8eb41e0cea419fdcb8db9cb1a2f41	23.03.2026 19:03:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Engelien	fa617309c70f99ad20c4da8ebf7ba84887323cc4	23.03.2026 19:06:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 316260008

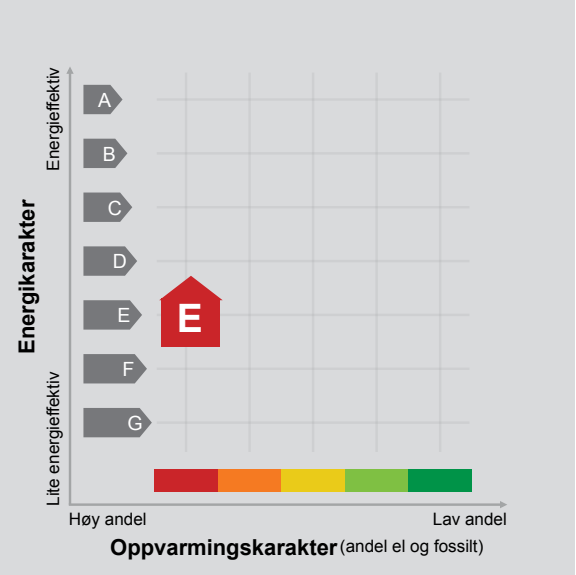
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester LIABAKKEN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0765
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2168
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80889356
Merkenummer	Energiattest-2025-224509
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Kvartal Eiendomsmegling AS
v/Preben Sørensen
Sigurd Hoels vei 1, 0655 OSLO
E-post: Preben.sorensen@privatmegleren.no

Deres ref.: 316260008 . Vår ref.: 1268-1-159 Dato: 17.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Liabakken Boligsameie
Organisasjonsnr:	971277289
Seksjonseier:	Engelien, Kristine
Medeier:	Hewes, Sebastian Omli
Leilighetsnummer:	159
Adresse:	Olaf Bulls Vei 78, 0765 OSLO
Seksjonsnummer:	159
Gnr.	33
Bnr.	2168

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 72099249.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet har noen boder til utleie. Boden følger ikke boligseksjonen ved salg. Med hver leilighet følger en parkeringsplass i garasjeanlegg. Ny eier må bestille skilt/ringetablå selv. Skjema for bestilling av skilt/tablå ligger bak husordensreglene.Styret anbefaler at fremtidige investeringer som ikke kan dekkes inn via fellesutgiftene, skal finansieres gjennom kapitalinnkallinger, for på denne måten å holde de månedlige fellesutgiftene på et rimelig nivå. P.t. er det ingen konkrete planer eller vedtak om kapitalinnkalling (28.11.23.). Større vedlikeholdsprosjekter i 2026 omfatter oppgradering av garasjeanlegget og utskifting av dører i oppgangene. Det er avsatt 1,5 millioner kroner til dørprosjektet og 18 millioner kroner til garasjeanlegget. Prosjektene planlegges finansiert gjennom kapitalinnkreving og oppsparte midler. 01.01.2026: Varekode Felleskostnader øker med +3 %

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 352,87,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 352,87	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 793,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	32 411,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thanh Trung Nguyen pr. e-post: thanh.nguyen@obos.no eller telefon: 22 86 59 48.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER FOR LIABAKKEN BOLIGSAMEIE
ENDRET SENEST I ORDINÆRT ÅRSMØTE DEN 21.04.2022

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Liabakken Boligsameie har organisasjonsnummer 971 277 289.
Formålet er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen gnr. 33 bnr. 2168 i Oslo.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 329 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 26.01.83.
Alle seksjoner er med i sameiet, og ingen seksjon kan fritas for deltakelse.

Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å bruke fellesarealer til det disse arealene er beregnet til. Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller f fellesanleggene kan vedtas med 2/3 flertall etter regelen i eierseksjonslovens § 25, 5. ledd.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak truffet av årsmøtet og sameiets styre.

Seksjonseierne plikter også å gi adgang til seksjonene i forbindelse med brannvern- og vedlikeholdsarbeid (for eksempel rensing av ventilasjonssystemet).

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.

Seksjonene kan bare brukes til boligformål og slik at øvrige seksjoner ikke påføres unødig eller urimelig ulempe ved for eksempel støy, lukt eller lignende.
Korttidsutleie er begrenset tillatt til kun 60 døgn i året. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukes basis i inntil 30 døgn sammenhengende.

Fellesanleggene må ikke anvendes på en slik måte at andre hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Lading av el-biler skal skje i henhold til bestemmelser vedtatt av årsmøte.

§ 3 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER MM

a) Større arbeider
Endringer som berører bygningenes felles infrastruktur (herunder ventilasjon, installasjon varmepumper, rør- og ledningsopplegg) er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtets samtykke, jf § 13 Det samme gjelder innvendige endringer som medfører inngrep i bærende konstruksjoner. Arbeider inne i seksjonene som forutsetter offentlige tillatelser, må godkjennes av styret og/eller årsmøte før byggemelding kan sendes. Det samme gjelder ved endring fra en boenhet til flere, for eksempel ombygging til flere hybler for utleie. Ferdigattest oversendes styret når arbeidet er gjennomført. Endringer som strider mot gjeldende byggeforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Seksjonseier skal fylle ut egenerklæring som sendes til styret før oppussing starter.

b) Andre bestemmelser
Uten samtykke fra årsmøtet kan seksjonseiere ikke forandre utvendige fasader eller foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner (for eksempel endre farge, skifte vinduer, montere parabolantenne, foreta innglassing av terrasse/balkong) Installasjon av gasspeis skal godkjennes av styret. Styret kan fastsette nærmere spesifikasjoner for gjennomføring av slike tiltak. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn.

Installering av matavfallskverner i tilknytning til avløpssystemet er forbudt. Det er også forbudt å koble kjøkkenvifter direkte til ventilasjonsanlegget. Det er ikke tillatt å montere utvendig solavskjerming på gavlveggene. Det er også forbudt å montere avtrekk fra leilighetene gjennom gavlveggene.
Styret kan gi seksjonseiere på øvre C- og D-felt med seksjoner på bakkeplan midlertidig tillatelse til å utvide terrasseringen der dette kan gjøres på en estetisk og praktisk måte. Slik tillatelse forutsetter at utvidelsen ikke hindrer transport og opp/nedheising av gjenstander til /fra seksjoner over. Styret kan pålegge at slike utbygginger fjernes og at fasaden tilbakestilles dersom dette kreves av andre seksjonseiere.

Seksjonseiere på nedre C- og D-felt kan søke styret om å sette opp trapp og platting på fellesområdet som er tilknyttet leiligheten. Styret skal godkjenne tegninger/materialvalg/farge/størrelse.

Ledninger, rør og liknende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten, hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

§ 4 VEDLIKEHOLD

a) Seksjonseiernes plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Det vises til § 32 i lov om eierseksjoner.
Den enkelte seksjonseierens skal vedlikeholde bruksenheten og andre arealer som vedkommende har eksklusiv bruksrett til på en forsvarlig måte slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseierne har vedlikeholdsansvar omfatter bl.a.:
1. Innvendige vannledninger t.o.m. stoppekran og avløpsledninger frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonene.
2. Elektriske ledninger til og med seksjonens hovedsikringspunkt.

Seksjonseieren er forpliktet til å utføre forsvarlig vedlikehold av levegg, gjerder, boder og lignende som er bygget på fellesareal som seksjonseieren disponerer. Seksjonseieren er ansvarlig for skader på egen eller andre seksjon, eventuelt fellesareal, som måtte være forårsaket disse innretningene.
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
Skader på fellesområder, for eksempel uteområder, trappeoppganger og ytterdører, som er forårsaket av flytting eller oppussing, skal utbedres av den som forårsaker skaden. Hvis dette er en tredjepart, er det seksjonseiers ansvar å reparere skaden.

Egenandel ved forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr, som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, skal dekkes av seksjonseieren med mindre styret finner det åpenbart urimelig.

Sameiet gir et fast tilskudd til utskifting av innvendig sluk. Tilskuddet utbetales når styret har mottatt dokumentasjon på at dette er forskriftsmessig utført.

b) Sameiets plikt til vedlikehold av fellesareal m.m.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg, som ikke er omfattet av seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter pkt. a, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, utvendigside av vinduer og tak, rør og ledninger frem til seksjonen, drenering mv. påhviler seksjonseierne i

fellesskap (sameiet). Utskifting av vinduer, inngangsdører og balkongdører til seksjonene påhviler sameiet.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

§ 5 FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT.

Felleskostnader er kostnader som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, men gjelder drift og vedlikehold av bygninger, veier og fellesgarasjer mm.

60 % av felleskostnadene fordeles likt på seksjonene, 40 % fordeles etter bruksareal.
Seksjonene er inndelt i 25 arealgrupper.
Styret fastsetter et à kontobeløp som forfaller forskuddsvis hver måned. Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

De øvrige seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren 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 tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning av midler til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet kreves inn som del av felleskostnadene.

§ 7 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Kjøpere og leietakere av seksjon skal registreres minst 14 dager før overdragelse og innflytting.
Seksjonseiere som ikke bor i sameiet, må melde sin adresse til styret.

§ 8 STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre med fem medlemmer som velges for to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer annet. Styreleder velges særskilt. Ved valget anses den eller de kandidater valgt som oppnår flest stemmer selv om vedkommende ikke oppnår vanlig flertall.

Bare fysiske personer kan velges til styremedlemmer. Umyndige kan ikke velges. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og forvalte sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid. Avgjørelser som kan fattes med vanlig flertall i årsmøtet kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og undertegner for sameiets navn.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representereseksjonseierne.

§ 9 STYREMØTET
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styrelederen. Ved forfall velger styret møteleder.

Det skal føres referat over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes. Referatet skal underskrives av styremedlemmene.
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 10 ÅRSMØTET
Årsmøtet er øverste myndighet i sameiet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av seksjonseierne krever det og oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett.
Likeledes har seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiernes husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leietakere har møte- og talerett.

Seksjonseiere kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt som anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Det skal føres referat over de saker som behandles og de vedtak som fattes av årsmøte. Referatet skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes blant dem som er til stede. Referatet publiseres på sameiets nettside.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES I ORDINÆRT ÅRSMØTE

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder

§ 12 INNKALLING OG MØTELEDELSE

Styret skal i god tid varsle seksjonseierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innsending av saker som ønskes behandlet

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig minst åtte og høyst tjue dager før møtet holdes.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal sendes ut senest en uke før ordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere varsel, men fristen skal likevel være minst 3 dager.

Innkallingen skal inneholde oversikt over saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag etter lov om eierseksjoner eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet i forslaget fremgå av innkallingen for at det skal kunne behandles.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøte velger en annen møteleder. Vedkommende behøver ikke å være seksjonseier.

§ 13 ÅRSMØTETS VEDTAK

I årsmøte har hver seksjon en stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene for vedtak om:
• endring av vedtektene
• ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
• omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
• salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
• andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
• samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
• tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Dersom tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.
• endring av hovedprinsipp for vaktmesterordningen (fast ansatt vaktmester eller kjøp av tjenester)

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- 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 seksjonseierne

§ 14 HABILITET
Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller saker som sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 15 MINDRETALLSVERN
Årsmøtet, styret, forretningsfører eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 og § 61 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jf. Eierseksjonsloven § 40 annet punktum, § 58 annet ledd og § 62 tredje ledd.

§ 16 REGNSKAP OG REVISJON
Styret skal sørge for god og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært årsmøte.
Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 17 FORRETNINGSFØRER OG ANDRE FUNKSJONÆRER
Årsmøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det er styret som ansetter forretningsfører og medarbeidere, fastsetter instrukser og lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt sier dem opp eller gir dem avskjed.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøte samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, maksimalt fem år.

§ 18 MISLIGHOLD
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19 FRAVIKELSE (UTKASTELSE)

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

§ 20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Om ikke annet følger av disse vedtektene gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

HUSORDENSREGLER FOR LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

Sist endret på ordinært sameiermøte 23. april 2015.

§ 1
Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Beboerne plikter å sette seg inn i hvordan ventilasjonssystemet fungerer. Leiligheten og terrasse må ikke brukes slik at det sjenerer eller er til skade for andre. Beboere plikter å verne om alle fellesanlegg.

§ 2
Vaktmester har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes.
Henvendelse til styret om husorden skjer skriftlig.

§ 3
Bil- og motorsykkelkjøring på gangveier er ikke tillatt. Unntatt fra dette er: syke- og invalidetransport, møbeltransport og renovasjonsbiler. Parkering av motorkjøretøy er kun tillatt på de tildelte plasser i garasjeanleggene.

Hver seksjon er tildelt disposisjonsrett til en biloppstillingsplass i fellesgarasje. Seksjonseier plikter å påse at ingen som tilhører husstanden, evt. leieboer og dennes husstand, benytter gjesteparkeringsplasser.

På grunn av hensynet til brannsikkerhet er det ikke tillatt å benytte biloppstillingsplass til lagring av inventar og løsøre. Det er kun tillatt å oppbevare nødvendig utstyr i tilknytning til bil. Seksjonseiere/beboere som har biloppstillingsplass hvor det er installert separate skyveporter, plikter å holde disse låst til en hver tid, samt sørge for nødvendig vedlikehold av portene.

§ 4
Søppelsjaktene brukes til tørrsøppel og ordinært husholdningsavfall som må innpakkes slik at søppelet ikke faller ut.
Det må ikke kastes brennende, lett antennelige og legg knuselig avfall ned i containerne.
Større gjenstander m.v. må kun kastes i container på anviste plasser slik:

- Papp og papir i egen container (ikke isopor og plast, m.v.

  Glass og flasker i gjenvinningscontainer (plastpose i egen container ved siden av).
- Husholdningseletronikk leveres på gjenvinningsplass hos elektroforhandlere.
- Store gjenstander i egen container eller bringes til gjenvinningsplass

§ 5
Dyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.
For hundehold gjelder politivedtektene.
Beboere med ansvar for dyr plikter å fjerne deres ekskrementer fra sameiets eiendom. Beboere bes spesielt påse at dyr holdes borte fra sandkasser og lekeplasser. Det er båndtvang året rundt på hele sameiets område.

§ 6
Det henstilles til beboerne å holde ro i leilighetene og på terrassene fra kl 23.00 til kl 07.00. Ytterdørene skal holdes låst hele døgnet

§ 7
Beboere må ikke sette fra seg barnevogner, sportsutstyr, leker eller annet i felles trapperom eller ganger, men benytte fellesbodene til dette. Der dette ikke er til hinder for vanlig ferdsel kan barnevogner likevel settes i trapperom. I fellesboder må det ikke settes ting som er til sjenanse for andre beboere. På garasjeplassene skal det holdes alminnelig god orden.

§ 8
Beboerne plikter å holde trapper og ganger rene, samt holde avløpsrenner fra terrassene åpne. Beboere plikter å påse at busker, markiser og lignende ikke befinner seg nevneverdig utenfor sin egne terrasses fysiske avgrensning.

§ 9
Skilt til ringeklokke og postkasse skal være ensartet i sameiet. Kun skilt godkjent av styret kan benyttes. Vaktmester har fullmakt til å fjerne andre typer skilt og gå til innkjøp av nytt skilt for den enkelte sameiers regning.

§ 10
Grilling med trekull på terrassene er ikke tillatt. Grilling med propangrill eller elektrisk grill skal skje med minst mulig sjenanse for naboene.

§ 11
Varmtvann er kun tillatt brukt til tappevann, og ikke til faste installasjoner, så som vaskemaskin/oppvaskmaskin e.a.

§ 12
Støyende bygningsarbeid kan kun foregå mandag - fredag i tidsrommet 08:00 – 20:00 og lørdager 09:00 – 18:00.
Støyende bygningsarbeider er ikke tillatt på søndager og helligdager.

BESTILLING AV SKILT FOR LIABAKKEN BOLIGSAMEIE



SKILT TIL RINGETABLÅ (str. 1):

20 x 92 MM



SKILT TIL RINGETABLÅ (str. 2):

28 x 92 MM



SKILT TIL POSTKASSE:

32 x 78 MM

DATO: _____ (ønsket montering)

ADRESSE LEVERING:

ADRESSE FAKTURA:

NB! For nye eiere/leietakere - vennligst oppgi etternavn på tidligere eier/leietaker av leilighet: _____

Skriv navn inn i ruten(e) ovenfor slik du ønsker det skal være, med blokkbokstaver.

Sendes til: firmapost@datacall.no eller til Data-Call AS, Postboks 53, 1330 Fornebu.

(For Data-Call: Skrifttype: Arial Black fete, rette og store bokstaver, 16 i skriftstørrelse, ca. 5 mm fra venstre.)

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1268
LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 31. mars kl. 19:00 og lukker 3. april kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1268

Det holdes også et frivillig møte 31. mars kl. 18:00 , Voksen Kirke.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Gjennomføring av årsmøtet

Årsmøtet vil avholdes som et hybridmøte, det vil si at alle sakene stemmes over digitalt, men det vil bli avholdt et fysiskmøte mandag 31. mars hvor hele agendaen gjennomgås og det er åpent for spørsmål. De som ikke har mulighet å avgi sine stemmer digitalt, kan levere stemmeseddel (bakerst i heftet) i styrets postkasse innen torsdag 3.april kl.19.00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Godtgjørelse for ekstraordinær belastning
8. Vedlikehold av uteareale

9. Fjerne bom etter nr 48

10. Vedlikeholds- og utviklingsplan for Liabakken boligsameie

11. Valg av tillitsvalgte

12. Mangler i protokollen for 2023

13. Feil i regnskapet for 2023

14. Seksjonseiere har betalt mer i felleskostnader enn det de

Med vennlig hilsen,
Styret i LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Elisabeth Natvig er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet tar til orientering at deltakerne i det digitale årsmøtet er registrert i den digitale løsningen. De seksjonseierne som ikke deltar digitalt, leverer stemmeseddel til møteleder under det fysiske møtet den 31. mars 2025 eller i styrets postkasse innen fristen for digital stemmegivning utløper. Vedtak fattes på bakgrunn av de stemmesedlene som er registrert både digitalt og på papir.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse både digitale og papirbaserte stemmesedler for godkjent..

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble Fredrik Knutsen og Kristin Øgaard foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1268 årsrapport og årsregnskap 2024.pdf
2. 1268 årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honorar til styret ble besluttet på årsmøtet 2023 og satt til 417 000. Det ble ikke fremsatt forslag om en økning eller prisjustering i 2024.

På denne bakgrunn foreslås en justering av styrehonoraret med 6% og at styrehonoraret deretter årlig justeres iht. konsumprisindeksen.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til 442 000.- NOK og justeres heretter årlig iht. konsumprisindeksen.

Forslag til vedtak

Styrehonoraret fastsettes til 442 000.- NOK og justeres heretter årlig iht. konsumprisindeksen.

Sak 7

Godtgjørelse for ekstraordinær belastning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har hatt ustabile vaktmestertjenester de siste årene.

Sameiet inngikk en avtale med ISS 1. mars 2022. Etter en lang innkjøringsperiode besluttet styret å konkurranseutsette vaktmestertjenestene på nytt, da ISS ikke leverte iht. kontrakt og forventninger, til tross for at styret brukte mye tid på tilrettelegging, opplæring og oppfølging. Det understekes at samarbeidet med vaktmester var meget bra, men oppfølging av vinter- og sommertjenester ikke fungerte og medførte mye ekstraarbeid.

Det ble inngått en avtale med 1HH 1.mai 2024 etter innhenting av flere tilbud. 1HH har levert bedre kvalitet på tjenestene, men i perioden har Liabakken hatt ulike personer som har vært vaktmester hos oss. De to siste årene har derfor styret ved Marit Sagen Åstvedt brukt mye tid på opplæring, tilrettelegging og oppfølging av forskjellige vaktmestere.
Liabakken er et stort sameie og det tar tid å bli kjent både med sameiet og alle de ulike tekniske løsningene. Det er også mange henvendelser fra sameiere når ikke alt fungerer som forventet.

Totalt sett har det vært gjennomført opplæring og tilrettelegging for fire nye vaktmestere de siste årene og undertegnede ber om at Marit Sagen Åstvedt honoreres med 100 000.- NOK for det ekstraordinære arbeidet som er nedlagt til sameiets beste.

Styrets innstilling

Marit Sagen Åstvedt honoreres med 100 000.- NOK for det ekstraordinære arbeidet som er nedlagt til sameiets beste. Marit Sagen Åstvedt er inhabil og har ikke vært med på saksbehandlingen.

Forslag til vedtak

Marit Sagen Åstvedt honoreres med 100 000.- NOK for det ekstraordinære arbeidet som er nedlagt til sameiets beste.

Sak 8

Vedlikehold av uteareale

Forslag fremmet av:
Anne Brobakken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ut ifra vedtatt budsjett ser det ut som vi betaler kr 441.274,- for drift/vedlikehold

og jeg tillater meg å spørre hva som inngår i disse kostnadene?

Etter å ha bodd her i 3 somre erfarer jeg følgende:

- Utearealene blir ikke stelt til nasjonaldagen 17. mai
- Blomsterbedene ser veldig ustelt ut pga mye ugress gjennom hele sommeren
- Uteområdet bærer generelt preg av dårlig vedlikehold

Undrer meg over at man leier inn ufaglært skoleungdom, slik det ble gjort sist sommer, hvis det er slik at vi har en avtale med et gartnerfirma. Dette er jo da en ekstra kostnad.

Mottatte opplysninger sier at vi har en avtale og at de skal være her 4 ganger i løpet av sommerhalvåret.

Dersom vi har en avtale hvor leverandøren ikke følger opp det som er avtalt, ønsker jeg å fremme et forslag om at den revurderes og at man inngår en ny avtale med en anleggsgartner som kan gjøre utearealet triveligere. Alle er tjent med at det ser innbydende og velstelt ut i boområdet vårt.

Styrets innstilling

Sameiet har ikke hatt avtale med anleggsgartner i 2024. Tallet 441.274 er kostnader for 2023, budsjett for 2024 var 220.000, men de reelle kostnadene ble om lag det samme som i 2023. På denne posten er måking, strøing, gressklipping og lekeapparater samt trepleie også ført. Utgifter til sommer- og vintertjenester er ført noe ulikt av regnskapsfører avhengig av om det er IHH eller ISS som har levert tjenestene.

Ved skifte av vaktmestertjenester i 2024 ble det ikke inngått ny avtale med gartner, styret vil prioritere å få dette på plass i 2025. Forslaget støttes.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak:

Det innhentes tilbud og inngås avtale med nytt anleggsgartnerfirma, hvor det i avtalen tydelig kommer frem hva som skal gjøres og når. Referanser må sjekkes.

Sak 9

Fjerne bom etter nr 48

Forslag fremmet av:
Guri Sem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak ønskes behandlet på årsmøtet 31.mars 2025
Jeg har bodd her i Liabakken boligsameie siden 1983.
I årenes løp har alvorlige forandringer og omveltninger i uteområdet tatt og gjort fremkommeligheten svært tung og vanskelig for oss som bor innerst i sameiet.
Mitt forslag er:

Fjern bom nr 2 som er satt opp i øvre plan mellom første bygg og oss som bor lenger inn, innerst i sameiet. D.v.s. rett etter nr. 48 og rett før bakken opp til til nr 52

Oslo den 27.01.2025
Vennlig hilsen Guri Sem

Styrets innstilling

Styret kan ikke se hvilke store forandringer og omveltninger som har gjort fremkommeligheten vesentlig endret i sameiet.
Bommen som er satt opp nedenfor barnehagen er for å begrense kjøringen på gangveien iht. husordensreglene §3 som er vedtatt av årsmøtet. Denne bommen bidrar også til redusert fart for de bilene som må benytte gangveien, og på denne måten reduseres risikoen for alvorlige hendelser mellom barn på vei til/fra barnehagen og kjøretøy.
Av hensyn til barna og trafikksikkerheten for alle som bor eller ferdes i sameiet bør bommen beholdes.

Forslaget bør avvises.

Forslag til vedtak

Fjern bom nr 2 som er satt opp i øvre plan mellom første bygg og oss som bor lenger inn, innerst i sameiet. D.v.s. rett etter nr. 48 og rett før bakken opp til nr 52

Sak 10

Vedlikeholds- og utviklingsplan for Liabakken boligsameie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Planen er en rettesnor for vedlikehold og utvikling av Liabakken boligsameie

Forslag til vedtak

Planen er en rettesnor for styrets arbeid med vedlikehold og utvikling av sameiet

---

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Atle Kristiansen Myklebust

  Kristiansen Myklebust er 55 år og har bodd i sameiet et par år. Han er samfunnsviter med tilleggsutdannelse innen regnskap og finans. Kristiansen Myklebust jobber som leder
  i Skatteetaten med skattekriminalitet, og rapporterer direkte til Skattekrimsjefen.

  Kristiansen Myklebust ønsker å ta ansvar ved å bidra i styret for å få mer eierskap og å bli kjent med folk i

sameie. Myklebust har erfaring fra styrearbeid og ledelse og beskriver seg selv som «en som kan litt om mye».

- Christina Moen

  Christina Moen er 35 år og har bodd i sameiet i to år. Hun er utdannet siviløkonom og jobber med konsernøkonomi i Bertel O. Steen.

  Moen beskriver seg selv som arbeidsom, organisatorisk og handlekraftig. Hun er opptatt av kvalitet samt å levere på tid.
  Hun er ikke redd for å ta i et tak, og mener at hennes kvalifikasjoner kan være nyttig for styret.

- Ralph Racin Kolnes

  Kolnes er 56 år og har bodd i Liabakken i noen år. Han er utdannet teolog. Han har erfaring i prosjekt- og overordnet ledelse.Kolnes har sittet i styret i inneværende periode, og har dermed god innsikt i styrets arbeid.

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

- Marit Sagen Åstvedt

  Åstvedt Sagen er 72 år og har bodd i Liabakken i en årrekke. Hun kjenner således sameiet svært godt. Hun er utdannet cand. philol. og har master i ledelse.Åstvedt Sagen satt i styret i Liabakken fra 2015-2019, og fra 2023-2025.
  Hun er svært pliktoppfyllende og arbeidsom. Hun gjør en god jobb for sameiet.

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

- Jørn Hanæs
- Silje Steinardotter Hasle

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf

Sak 12

Mangler i protokollen for 2023

Forslag fremmet av:
Fredrik Knutsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ang. Begrunnelse fra styret om årsaken til at avviket på Kr. 185 991.- ikke ble protokollført ?

Feil i resultatregnskapet for Liabakken Boligsameie for årene 2022 og 2023.

På årsmøte 21. mars 2024 i Voksen kirke tok jeg opp dette avviket. Jeg ba om at dette skulle protokollføres noe som ikke er gjort. Jeg vil han en skriftlig forklaring på hva som er årsaken til at dette ikke ble gjort.

Dokumentasjon på dette er mitt brev av 25. april 2024 til styret i Liabakken Boligsameie.

Styrets innstilling

Styret har undersøkt med forretningsfører som deltok på møtet og førte protokoll, samt et protokollvitne, og alle husker at saken ble fremmet og at den skulle undersøkes, men ingen kan erindre at det ble bedt om en protokolltilførsel i møtet. Krav om protokolltilførsel må fremsettes i årsmøtet, og gis skriftlig til protokollfører.- Protokollen ble følgelig ikke endret hvis det ble fremsatt et krav om protokolltilførsel etter årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styret begrunner skriftlig overfor årsmøte årsaken til at dette ikke ble protokollført da protokollen ble skrevet, og begrunne årsaken til at det ikke ble sendt ut en ny protokoll da jeg gjorde styret oppmerksom på at det ikke var protokollført etter at de fikk mitt brev av 25. april 2024.

Vedlegg

4. Sak til årsmøte mangler i protokollen 2024.pdf

Sak 13

Feil i regnskapet for 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ang.: Sak til behandling på årsmøte i Liabakken Boligsameie 31.mars 2025 kl 1800 Voksen kirke

Ang.: Feil i resultatregnskapet for Liabakken Boligsameie for årene 2022 og 2023.

Jeg viser til mitt brev av 25.april 2024. som ligger som vedlegg til denne saken.

Jeg ber om at styret i Liabakken Boligsameie forklarer for årsmøte hvordan en feil på kr 185 991.-

kan passere følgende ledd:

1. Regnskapsfører.

2. Styret i Liabakken Boligsameie

3. Revisor uten å bli oppdaget?

Se veddlegg.

Jeg har skrevet brev om dette, mitt brev av 25.april 2024, vært på møte hos styret i Liabakken Boligsameie hvor de sier de jobber med saken. Jeg har enda ikke fått svar.

Styrets innstilling

Styret har vært i jevnlig kontakt med OBOS for å få et tilfredsstillende svar på denne differansen. Svaret som er mottatt fra regnskapsavdelingen er at dette skyldes periodisering. Styret har bedt OBOS redegjøre for dette på årsmøtet 31. mars 2025.

Forslag til vedtak

Det rengjøres for årsaken til at differansen på kr. 185 991.- ikke ble oppdaget, og begrunnelsen for at det enda ikke er gitt svar på hva som er årsaken til denne differansen.

Vedlegg

5. Feil i resultatregnskapet .pdf

Sak 14

Seksjonseiere har betalt mer i felleskostnader enn det de

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Liabakken Boligsameie betaler tilbake til de seksjonseierne som har betalt inn mer felleskostnader en det de skal. Får tilbake betalt dette iht. . likestillings-og diskrimineringsloven. § 29.Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Styrets innstilling

Kjernen i denne saken og forslag til vedtak er at seksjonseiere som har innbetalt for mye i fellesutgifter skal ha det tilbakebetalt.

Det argumenteres med at sameiet fakturerer den enkelte eier som har etablert eget ladepunkt et større forbruk enn de i virkeligheten har og at sameiet på denne måten får en skjult inntekt eller fortjeneste. Den enkelte har en avtale med Wattif (tidligere MER) som fakturerer den enkelte for det forbruket som Wattif elektronisk avleser på ladeboksen. Hvis dette ikke er riktig, er det en sak mellom den enkelte og Wattif. Styret har ikke innsikt i den enkeltes forbruk. Sameiet betaler alt forbruk av strøm i fellesområder inkludert garasjene. Wattif tilbakebetaler sameiet det fakturerte forbruket, hvis ikke ville lading av el-bil vært gratis for de med ladepunkt og være en del av fellesutgiftene, hvilket åpenbart er urimelig. Det er sameiet som setter prisen pr kwh. Den prisen skal være kostnadsdekkende slik at sameiet som en snittberegning hverken har inntekter eller utgifter dette. Lademarkedet har blitt mer modent og det har nå kommet flere prismodeller og vi ser på om det kan benyttes feks spotpris pluss et tillegg i stedet for dagens modell

Det ligger ikke hverken en skjult payback eller en kalkulert fortjeneste i dagens løsning. Det er den enkelte som betaler sitt forbruk til Wattif, og det er ikke en del av fellesutgiftene.

Henvisning til lov er ikke korrekt, men styret er selvfølgelig prinsipielt enig i at hvis det er innbetalt for mye i fellesutgifter skal det tilbakebetales. Men styret kan ikke se at det er tilfelle her.

Se vedlegg 6.

Styrets innstilling: Saken avvises.

Forslag til vedtak

Liabakken Boligsameie betaler tilbake til de seksjonseierne som har betalt inn mer felleskostnader en det de skal. Får tilbake betalt dette iht. . likestillings- og diskrimineringsloven. § 29.Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Vedlegg

6. Sak til årsmøte 2024.pdf

7. Ladeinfrastruktur for elbiler i Liabakken boligsameie.pdf

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Elisabeth Natvig
Nestleder	Marit Sagen Åstvedt
Styremedlem	Ralph Racin Kolnes

Kontaktinformasjon
Styret

Styret kan kontaktes på e-post liabakken@styrerommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Liabakken Boligsameie.
Liabakken Boligsameie består av 329 seksjoner.

Liabakken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 277 289, og ligger i Oslo kommune.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO AS.

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2024

1. Generelt om styret og styrets arbeid

Det ble i 2024 holdt 12 styremøter.

Liabakken boligsameie forvalter store verdier, og profesjonell drift, herunder god økonomistyring, er viktig både for å holde bygningsmassen i hevd og fordi eksterne instanser kikker oss i kortene (for eksempel eiendomsmeglere og forsikringsselskap). Profesjonell drift er også nødvendig for at Liabakken boligsameie skal kunne tilby høy bokvalitet og et godt bomiljø.

Styrets sammensetning

Styremedlem Aslak Mithassel ba seg i juni fritatt for styrevervet. I samråd med valgkomiteen kom vi til at det mest hensiktsmessige var å fortsette med fire i stedet for fem styremedlemmer frem til årsmøtet. Å arrangere suppleringsvalg ble ansett som lite formålstjenlig.

Elin Ryan ba seg fritatt for styrevervet i februar 2025.

2. Økonomi

Økonomistyringen har vært stram gjennom hele 2024, og det er kun utført nødvendig vedlikehold. Med unntak av fjerning av trær er ingen nye tiltak gjennomført på uteområdene.

Som resultat av økonomistyringen er det opparbeidet en arbeidskapital på om lag 4.9 millioner kroner i 2024. Totalt sett har sameiet en arbeidskapital på i underkant av 14 millioner kroner til bruk i kommende store vedlikeholdsprosjekter.

Vaktmesterleiligheten ble solgt høsten 2022, og salgsgevinsten kom til beskatning på seksjonseiernes hånd i skatteoppgjøret for 2023. Forretningsfører ga anvisning om hvordan den enkelte skulle beregne sin del av salgsgevinsten. Beregningsmåten var relativt komplisert. Styret gjorde sitt beste for å veilede og mottok verdifull hjelp fra en seksjonseier som er ansatt i Skatteetaten.

3. Garasjeprosjektet

Rehabilitering av garasjeanlegget er pt. sameiets største vedlikeholdsprosjekt. Det ble påbegynt i 2020, og arbeidet er fullført på deler av D-feltet. Tidlig i 2023 valgte styret å sette prosjektet på vent fordi det ble vurdert som nødvendig å kvalitetssikre beslutningsgrunnlaget og kostnadsberegningene.

Flere firmaer og faginstanser ble kontaktet, men uten at vi kom nærmere et klart bilde. Ingen ønsket å uttale seg forpliktende, ingen ville gi fast pris osv. Det ble innhentet en tredjepartsuttalelse fra SINTEF, som besitter spisskompetanse, men som ikke har bindinger til markedsaktører. Rapporten fra SINTEF ga heller ikke et fullgodt svar på spørsmålene om kritikalitet og påkrevd gjennomføringstakt for prosjektet. Styret har derfor også trukket på erfaringskompetansen til OBOS Prosjekt.

Alle aktører som har vært konsultert, er enige om at det er helt nødvendig å gjennomføre prosjektet. OBOS Prosjekt mener at slik byggemarkedet i øyeblikket er, kan det være fordelaktig å gjennomføre en ny tilbudsinnhenting for å oppnå bedre priser. Dette arbeidet vil bli gjennomført av OBOS Prosjekt i samarbeid med Ødegård og Lund AS primo 2025. Styret vil deretter planlegge prosjektet sammen med valgt leverandør og holde sameiet orientert om gjennomføringsplanen. Styret vil komme tilbake til årsmøtet med finansieringsplanen på årsmøtet i 2026. Arbeidet som skal utføres i 2025 dekkes av sameiets arbeidskapital, og det er ikke aktuelt å kalle inn kapital i 2025 med mindre noe uforutsett oppstår.

Styret har innlemmet vedlikehold av støttemurene mellom byggene på nedre felt i prosjektet. Jfr. vedlikeholdsplanen.

De arbeidene som ble vurdert å haste mest ble gjennomført høsten 2024. Dette gjaldt:

1) Reparasjon av ødelagt gulvbelegg på øvre garasjeplan (fire tilfeller på D-feltet og ett på C-feltet)
2) Utbedring av en drager på nedre garasjeplan.

Delprosjektet ble dekket av sameiets driftsmidler. Det har i ettertid vist seg at kvaliteten på arbeidet er mangelfull. Reklamasjonssak er under behandling.

4. Vaktmestertjenester – bytte av leverandør

Leveransen ble etter en anbudsrunde overført fra ISS til 1 Hjelpende Hånd (1HH) 1.mai 2024.

Bakgrunnen var at ISS til tross for tett oppfølging fra styrets side ikke leverte ihht. forventning når det gjaldt gressklipping, vintertjenester og driftslederoppgaver. Det presiseres at samarbeidet med vaktmester Alf Brattøy var utmerket.

Status ved årsskiftet er tilfredsstillende. Etter rokering av personer har vi nå fått en svært dyktig og pliktoppfyllende vaktmester, Ahmed El Aachmiri. Når det gjelder gressklipping, opplevde vi stor kvalitetsforbedring i 2024. Det er ved årsskiftet litt tidlig å konkludere mht. vintertjenester siden førjulsvinteren bød på lite snø.

Vaktmesteren fra ISS hadde fremmøte tre ganger pr. uke, mens vi nå har vaktmester på plass alle hverdager. Dette er en klar forbedring.

5. HMS

Styrets mål har som tidligere vært å sikre at myndighetskrav innfris og at bomiljøet er trygt og godt.

<u>Brannvern</u>

- Det gjennomføres årlig kontroll av brannvarslingsanlegget inkludert varslingsenheten i den enkelte leilighet. Røyklukene sjekkes to ganger pr. år.

- Termofotografering av strømtavlene ble gjennomført i november. Det ble påvist åtte feil som krevde tiltak (én TG 3-feil og syv TG 2 -feil). TG 3-feilen ble utbedret umiddelbart. Resten av feilrettingenskjer i første kvartal 2025.

- Seksjonseiere som ikke har oppgradert eget sikringsskap til dagens standard, fikk i første kvartal tilbud om å gjøre dette. Styret innhentet pristilbud fra Lillestrøm elektro, og kostnaden ble som tidligere dekket av den enkelte. Det ble skiftet sikringsskap i 20 seksjoner, og Lillestrøm elektro opplyser at det gjenstår anslagsvis 60 -70 skap som ennå ikke er oppgradert. Av hensyn til vår felles sikkerhet oppfordrer styret til å bytte ut også disse

- Kontroll av brannvernutstyr i den enkelte leilighet er beboernes eget ansvar, og påminnelse om dette fremgår av styrets årlige HMS-informasjon som sendes alle i sameiet. Brannslukkingsapparater i alle leiligheter og fellesarealer er byttet ut i 2024. Det er kun fellesarealene er sameiets ansvar, men styret fant det hensiktsmessig å inkludere utskifting i alle seksjoner.

- En del beboere plasserer umerkede gjenstander i bodganger og garasjer. Dette reduserer brannsikkerheten, påfører vaktmesteren unødvendig arbeid og fellesskapet ekstra kostnader. Styret presiserer at gjenstander som skal avhendes, ikke skal plasseres i fellesarealene.

Øvrig sikkerhetsarbeid

- Håndheving av parkeringsreglene

Mange parkerer ureglementert på gangveier, stikkveier, foran søppelcontainere og andre steder der det er skiltet med parkeringsforbud. Dette er til hinder for utrykningskjøretøy, søppelbil og bil som tømmer papircontainer. Den ureglementerte parkeringen vanskeliggjør dessuten snørydding. Det er inngått avtale med VestPark AS om håndheving av reglene.

Stans for synlig av- og pålessing (møbelleveranser, levering av tunge gjenstander) er tillatt. Det samme gjelder henting/bringing av bevegelseshemmede.

- Lekeapparatene

Inspeksjon av lekeapparatene ble gjennomført våren 2024, og feil og mangler er rettet opp.

- Inngangsdører - kodelåser

Det gjennomføres årlig kontroll av låssystem/dørlåser. Kodene skiftes med jevne mellomrom – senest sommeren 2024. Seksjonseierne bør av sikkerhetshensyn ikke spre dørkodene til flere enn strengt nødvendig.

- Elektrisitet og varmekabler

Varmekabelen på platået mellom nr. 56 og 58 ble skiftet ut høsten 2024. Det har vært enkelte innkjøringsproblemer som skyldes at de nye kablene krever noe mer energi enn de gamle gjorde. Dette er nå utbedret.

- Slamsuging/rengjøring av avløp og kummer

Liabakken boligsameie ligger i bratt terreng, noe som merkes godt ved store nedbørsmengder. For å forebygge skade forårsaket av overvann slamsuges avløp og kummer på tomten rutinemessig hvert annet år, sist i august 2024.

Grøften langs bakken opp mot undergangen under Olaf Bulls vei er et spesielt kritisk punkt fordi mye vann fra skogen ledes ned den veien. Det er viktig at den holdes åpen.

I 2024 har det ikke forekommet alvorlige hendelser forårsaket av overvann.

- Avløpsrør - stikkprøver

Det ble i høst gjennomført kartleggingsprøver i noen leiligheter, og det ble påvist behov for vedlikeholdsspyling av avløpsrørene. Dette arbeidet skal gjennomføres i januar 2025.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsansvar omfatter i henhold til vedtektenes § 4 «*Innvendige vannledninger t.o.m. stoppekran og avløpsledninger frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonene.»*
Det er viktig å unngå at fett, matrester mm. skylles ned gjennom avløpsrørene og fører til at disse tettes. I leiligheter der kjøkkenet er flyttet og avløpsrørene derfor har dårlig fall er påpasselighet på dette punktet kritisk viktig.

- Rengjøring av garasjene

Garasjene rengjøres hver vår, senest i mai 2024.

Før kjørebanen ble vasket, ble den enkelte bedt om å feie sin egen parkeringsplass, og vaktmesteren satte ut koster til dette bruk. Ideelt sett burde også parkeringsplassene vaskes, men fordi det ikke finnes nok alternative parkeringsplasser i området, er dette en krevende løsning. Av den grunn valgte styret den forenklede gjennomføringsmåten.

- Rengjøring av søppelrom og søppelcontainere

Jobben gjøres to ganger pr. år – i 2024 i april og september.

6. Grøntområder/uteområder

- Liabakken boligsameie har mange prydbusker. I juni/juli 2024 ble gartner engasjert, og det ble gjort et svært grundig arbeid med å etterse og klippe vekstene.

- Som en forsøksordning ble en del ungdommer engasjert for å luke ugress og fjerne uønsket buskas på tomten i sommerferien. Vestre Aker bydel/NAV sto bak tilbudet, og styret la vekt dels på å få jobben gjort og dels på at boligsameiet skulle ta samfunnsansvar ved å tilby sommerjobb til ungdom som ønsket det. Erfaringen var blandet: Ordningen krevde svært mye oppfølging, og arbeidsmoralen var noe varierende.

- Våren 2024 ble det leid hjelp til å fjerne grønske som hadde utviklet seg på malte yttervegger og på gjerder. Dette gjaldt i hovedsak bygninger og gjerder på øvre felt.

- Fjerning av trær

  Styret engasjerte også i 2024 Norsk trepleie AS for hjelpe oss med a) å fjerne trær med skadepotensial og b) å holde vegetasjonen nede. Det siste er viktig for å sikre lysinnslipp og hindre at bygningene våre gror inne.

  En del av de store trærne som er plantet sentralt på eiendommen ble redusert, og andre ble hugget. Trær og kratt foran og mellom blokkene på nedre felt ble fjernet. Alt arbeid ble utført av arborister på en faglig forsvarlig måte.

  I etterkant har styret tilskrevet Oslo kommune og bedt om at vegetasjonen mellom tomtegrensen og skogsbilveien foran nedre C-felt reduseres. (Se eget punkt)

7. Saker knyttet til sameiets naboskap med Oslo kommune

- Vegetasjon

  Når det gjelder området foran nedre C-felt (nr.36-42, se illustrasjon), tilhører mye av grunnen Oslo kommune. Så lenge den gamle kraftgaten sto, sørget Statkraft for å holde vegetasjonen nede. Etter at mastene ble fjernet, gror det til. Styret henvendte seg høsten 2024 til bymiljøetaten med mål om å få etaten til å gjøre samme jobb som Statkraft gjorde. Kommunen svarte at pga. stor arbeidsmengde vil saken bli tatt til vurdering først til våren.



Arealet som er markert med grønt forvaltes av Bymiljøetaten/Parkforvaltningen.

- Vindfall
  På turstien som går fra nr. 72 opp til enden av Olaf Bulls vei ligger det en rekke veltede trær, noen svært store og tunge. Styret ba i høst kommunen om at stien ryddes og fikk til svar at "Vi kan ikke love at vi får til å prioritere denne utbedringen nå, men det kan bli aktuelt senere".

- Bogstad leir/Himstadjordet

  For noen år siden ble bymiljøetaten pålagt å rydde Himstadjordet. Fra flere av sameiets bygninger er det direkte innsyn til jordet, og tiltakende uorden kan nå registreres: gamle anleggsmaskiner, en campingvogn mm. er hensatt og spredt utover. Dette skjemmer nabolaget, spesielt den delen av sameiet som grenser til Bogstad leir. Styret sendte i høst en henvendelse til bymiljøetaten der vi ba om at Himstadjordet holdes ryddig. Ved årsskiftet var henvendelsen ikke besvart.

8. Ny leverandør av elbil-lading

Selskapet MER, som var vår leverandør av elbil-lading i perioden 2019 - 2024, er kjøpt opp av WATTIF. WATTIF overtok med virkning fra primo desember 2024. Både sameiets infrastruktur og seksjonseiernes ladebokser kunne beholdes etter overgangen til ny leverandør.

9. Forsikring

Det har vært en økning av forsikringssaker fra 2023. De fleste skadene omhandler vannskader – enkelte av dem omfattende. Noen steder har det tatt tid å finne årsaken samt å utbedre dem. Dette gjelder bl.a. lekkasjen i nr. 38 som viste seg å stamme fra et tilførselsrør for varmtvann i garasjen.

10. Utleie: Boder og garasjeplasser

Sameiet disponerer til sammen 100 boder, 93 inneboder i kjellerne og åtte uteboder i garasjeanlegget. Leieprisen var i 2024 kr 2 000 for innvendig bod og kr 1300 for bod i garasjen. Alle boder er utleid.

Pr. 31.12. teller ventelisten for innebod 18 navn, og ventetiden, som har vært konstant gjennom siste år, er på ca. halvannet år.

Når det gjelder utebod, har det ikke vært rotasjon på noen av bodene i 2024. Pr. 31.12. står 11 personer på venteliste. Den som har ventet lengst, har ventet i over to år.

Sameiet disponerer 19 parkeringsplasser for utleie. Syv plasser står ledige, resten er leid ut per 31.12. Leieprisen i 2024 var kr 800 per måned.

11. Ryddeaksjon fellesboder og garasjer

Det ble i september gjennomført en ryddeaksjon i fellesboder hvor umerkede sykler og sportsutstyr ble fjernet.
Det gås jevnlig runder i garasjer og fellesområder. Der hvor det oppbevares utstyr på garasjeplassene som ikke er i henhold til husordensreglene, blir den enkelte tilskrevet

12. Beredskap/egenberedskap

Direktoratet for sivil beredskap endret før sommerferien sine anbefalinger og ber befolkningen være forberedt på å klare seg selv i *en uke.* De konkrete anbefalingene finnes her: [Slik bidrar du til Norges beredskap | Sikkerhverdag]

En seksjonseier i Liabakken har, i tråd med hva Direktoratet for sivil beredskap skriver, spurt styret om det foreligger planer om å etablere felles beredskapslager for vann i Liabakken boligsameie.
Styret mener at en slik ordning er vanskelig å gjennomføre da vi verken har lagringsplass eller mulighet for rullering av vann og/eller mat. Styret oppfordrer derfor alle i sameiet til å sette seg inn i de nye anbefalingene og sørge for god egenberedskap.

13. Kommunikasjon

Styret legger vekt på at seksjonseierne skal være godt informert både om saker som det arbeides med og om praktiske forhold i sameiet. Dette gjøres gjennom egne skriv som i hovedregel sendes ut én gang pr. måned og gjennom temasidene på Vibbo. Det er viktig at alle setter seg inn i opplysningene som gis her: Temaer | Vibbo

14. Oppfølging av årsmøtevedtak fra 2024

- Sak 8 Solceller

Årsmøtet 2024 vedtok at sameiet skulle utarbeide en rapport om etablering av solceller. Denne skulle omhandle fysisk utforming og plassering, investeringskostnader samt nedbetalingstid og lønnsomhet og skulle danne grunnlaget for å få inn anbud.
Styret har vurdert muligheten for å installere solcelleanlegg som et miljø- og kostnadsbesparende tiltak. Vi har innhentet et innledende tilbud fra BlueTec som har levert solcelleanlegget til vår nabo Himstadplassen borettslag. Investeringskostnadene for Liabakken boligsameie er på om lag 5.5 millioner kroner gitt solceller på både øvre og nedre felt.
Gitt visse forutsetninger vil vi kunne kvalifisere for inntil 50% støtte til sammen fra Oslo Kommune og Enova ved installasjon på takene på øvre og nedre felt.
Selv med støtte er nedbetalingstiden på over 10 år med en strømpris på 70 øre kw/t.
Styret har foreløpig valgt å ikke gå videre med saken av tre årsaker:

- Det må gjøres en faglig vurdering av tilstandsgraden på takene i sameiet, slik at vi med rimelig sikkerhet kan vite når de må vedlikeholdes.
- Kapasiteten i det elektriske anlegget må kartlegges for å sikre at aktuelle fordelingsskap tåler belastningen.
- Det er stor usikkerhet med tanke på strømprisene fremover og dermed lønnsomheten i prosjektet. I tillegg står sameiet ovenfor store vedlikeholdsutgifter ifm rehabilitering av garasjeanlegget og andre nødvendige vedlikeholdstiltak (se Utviklings- og vedlikeholdsplanen).

- Sak 13: Oppussing av gang i underetasje

Årsmøtevedtaket om maling av bodganger forutsatte dugnad. Det er ikke gjennomført grunnet redusert kapasitet i styret fordi ett styremedlem valgte å trekke seg i juni 2024.

- Sak 14 Garasjeplasser

I henhold til årsmøtevedtaket skulle styret vurdere hvordan sameiet kan løse den utfordringen det er at parkeringsplassene er trange og dårlig tilpasset dagens bilstandard. Forslagsstilleren pekte spesielt på endret parkeringsmønster og bruk av gjesteplasser.

De fysiske realitetene er som de er, og ingen tiltak vil kunne løse grunnproblemet: at garasjeplassene ble bygget i en tid de fleste biler var betraktelig mindre enn i dag.

Styret ser følgende muligheter:

1. Parkeringsplasser med gitterport: Inn- og utkjøring blir enklere, og risikoen for å skade bilen reduseres dersom portene fjernes. De er over 40 år gamle og til dels i svært dårlig forfatning, hvilket også er en grunn til å ta dem ned. Portene er den enkeltes ansvar, ikke fellesskapets. Dersom de tre seksjonseierne i samme «bås» er enige, kan porten demonteres.

2. Seksjonseiere i samme «parkeringsbås» kan avtale en måte å parkere på som gjør at plassen utnyttes så godt som mulig, f.eks. slik at begge går ut av bilen i et felt de «deler».

Styret kan ikke se at bruk av gjesteparkeringsplasser er et egnet tiltak. Det er ikke gateparkering i området, og sameiet må kunne tilby parkering til gjester. Dette ble også regulert da sameiet ble bygget.

Saker til behandling i årets møte:

1) Garasjeprosjektet – Elisabeth

2) Solceller – Ralph

Sak 4: Fastsettelse av styrehonorar

Honorar til styret ble besluttet på årsmøtet 2023 og satt til 417 000. Det ble ikke fremsatt forslag om en økning eller prisjustering i 2024.
På denne bakgrunn foreslås en justering av styrehonoraret med 6% og at styrehonoraret deretter årlig justeres iht. konsumprisindeksen.

Forslag til vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til 442 000.- NOK og justeres heretter årlig iht konsumprisindeksen.

Sak XX: Vedlikeholdsplan for 2025

1) Garasjeanlegget

Rehabilitering av garasjeanlegget blir det største og viktigste vedlikeholdsprosjektet i årene som kommer. Sakens forhistorie er omtalt i styrets årsberetning.
En ny anbudsprosess pågår, og styret har engasjert prosjektleder fra OBOS Prosjekt for å sikre god kontroll med fremdrift og kostnader.
Når det gjelder rehabiliteringens omfang og tempo, har styret tidligere fastsatt kritikalitet og økonomi som vurderingskriterier. Det vil også bli lagt vekt på den vanskelige parkeringssituasjonen som oppstår ved større arbeider i garasjeanlegget. Målet er å bli enig med entreprenøren om en gjennomføringsmåte som tar hensyn til dette uten at kostnadene drives i vært.

Kostnadsoverslag for 2025: Styret har satt av inntil 10 mill.

2) Kledning, vinduer og balkongdører på langfasadene

Etter gjennomgang med vår tekniske rådgiver Jan Lindahl kan det fastslår at det pt. ikke er behov for systematisk rehabilitering. Styret mottar ytterst sjelden meldinger om defekte vinduer og ødelagt treverk.
Det finnes likevel to viktige unntak:

- Leveggene på terrassene, spesielt de som vender mot nord. Her forekommer det råte og malingsskader som må utbedres løpende.
- Balkongene på bakkeplan på øvre D (nr. 56 til 72), har også en god del råtne og/eller skjeve planker samt porter som "henger". Dette kan utbedres uten altfor stor ressursbruk.

Kostnadsoverslag: 1 mill.

3) **Utbedring av støttemurer mellom blokkene på nedre C- og D-felt**

OBOS Prosjekt har gjennomført en forenklet betongundersøkelse av murene og anbefaler at vedlikehold settes i gang i løpet av tre år. Styret ønsker å gjennomføre arbeidet i 2025 med den begrunnelse at skadene kan forverres og kostnadene øke om vi venter.
Følgende tiltak anbefales av OBOS Prosjekt:
«Det anbefales at alle murene undersøkes for betongskader (bom, steinreir o. l.). Betongskader utbedres etter prinsippet begrenset mekanisk reparasjon. Det anbefales videre at områdene under støttemurene hvor det har forekommet utvasking utbedres. Lette masser fjernes, forankringene til fjell kontrolleres og utbedres der det er nødvendig, til slutt støpes områdene opp med betong. Viktig at man da støper inn rør for drenering av vann fra baksiden, slik at det ikke blir stående vann på baksiden av murene. Det anbefales at dagens beslag forlenges slik at fuktpåkjenningen blir mindre. Vannførende støpeskjøter anbefales injisert med en ekspanderende masse.»

Kostnadsoverslag: 1 mill.

4) **Inngangspartier og oppganger**

Malingsskader, skader på dører, generell slitasje mv. bør utbedres for å sikre et godt førsteinntrykk av sameiet. Dette er viktig av hensyn til både trivsel og verdivurdering ved salg av leilighetene. Andre vedlikeholdsprosjekter har høyere prioritet, så dette arbeidet vil måtte foregå over tid.
Det vil bli gjort en konkret behovsvurdering av den enkelte oppgang, og det understrekes at det er snakk om begrenset overflateoppussing – ikke full rehabilitering. I 2025 legges det opp til et pilotprosjekt der tre oppganger pusses opp.

Kostnadsoverslag:

Til orientering:
Vedlikehold av terrassedekkene har vært vurdert. Behovet er ikke presserende, men seksjonseiere som vurderer å legge fliser, må være klar over arbeidet trolig vil måtte gjennomføres i løpet av de nærmeste årene.

Sak XX: Valgkomiteens innstilling

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 96 593 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak bodleie som ikke var hensyntatt i budsjettet.

Driftskostnadene er kr 375 041 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak Kostnader prosjektledelse OBOS Prosjekt og økte kostnader fra Telia.

Finansinntektene er kr 407 249 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt egenkapital etter sag av vaktmesterleilighet.

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

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 13 683 224,-.

Budsjett 2025

Det er budsjettert med Kr 10 millioner til garasjeprosjektet, kr 1 000 000 til murene mellom blokkene og kr 700 000 til levegger.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

LIABAKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 277 289, KUNDENR. 1268

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 222 586	15 921 173	16 412 106	16 715 000
Ladeinntekter EL-bil		350 509	416 303	300 000	300 000
Andre inntekter	3	238 604	6 329 280	3 000	230 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 811 699**	**22 666 756**	**16 715 106**	**17 245 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-131 851	-66 602	-58 000	-104 000
Styrehonorar	5	-417 000	-417 000	-417 000	-430 000
Revisjonshonorar	6	-26 366	-29 203	-32 000	-33 000
Forretningsførerhonorar		-368 090	-362 685	-371 000	-386 500
Konsulenthonorar	7	-295 263	-88 866	-150 000	-80 000
Drift og vedlikehold	8	-2 573 385	-1 889 035	-2 531 000	-12 801 000
Forsikringer		-1 236 702	-1 112 262	-1 223 000	-1 484 000
Kommunale avgifter	9	-3 320 375	-2 790 886	-3 304 000	-3 591 000
Energi/fyring	10	-1 423 105	-1 490 727	-1 400 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 217 494	-1 026 789	-1 066 000	-1 266 200
Andre driftskostnader	11	-1 280 410	-1 309 386	-1 363 000	-1 447 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 290 041**	**-10 583 441**	**-11 915 000**	**-23 022 700**
DRIFTSRESULTAT		**4 521 658**	**12 083 315**	**4 800 106**	**-5 777 700**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	507 249	266 794	100 000	200 000
Finanskostnader	13	-272	-17 925	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**506 977**	**248 869**	**100 000**	**200 000**
ÅRSRESULTAT		**5 028 635**	**12 332 183**	**4 900 106**	**-5 577 700**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 028 635	8 654 590		
Reduksjon udekket tap		0	3 677 594		

LIABAKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 277 289, KUNDENR. 1268

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		32 840	67 922
Forskuddsbetalte kostnader		339 592	277 525
Andre kortsiktige fordringer	15	82 261	0
Driftskonto OBOS-banken		1 434 854	1 482 594
Sparekonto OBOS-banken		12 506 972	7 634 876
SUM OMLØPSMIDLER		**14 396 519**	**9 462 917**
SUM EIENDELER		**14 396 520**	**9 462 918**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		13 683 224	8 654 589
SUM EGENKAPITAL		**13 683 224**	**8 654 589**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		207 062	156 785
Leverandørgjeld		499 530	650 677
Skyldige offentlige avgifter	16	829	107
Annen kortsiktig gjeld	17	5 875	759
SUM KORTSIKTIG GJELD		**713 296**	**808 329**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 396 520**	**9 462 918**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2025
Styret i Liabakken Boligsameie

Elisabeth Natvig Ralph Racin Kolnes Marit Sagen Åstvedt

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	16 098 560
Parkering	121 626
Leie	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**16 222 586**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Bodleie, fakturert	181 100
Leilighet 209, etterfakturert for lån	47 775
Salg av sykler	5 000
Opprydding kundereskontro	127
Skilt, fakturert	4 602
SUM ANDRE INNTEKTER	**238 604**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-57 600
Påløpte feriepenger	-5 875
Arbeidsgiveravgift	-67 747
Gaver til ansatte	-629
SUM PERSONALKOSTNADER	**-131 851**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

Gave til ansatt , kr 629, er julegave til vaktmester.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 417 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 366.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 030
Rådgivning, OBOS Prosjekt AS	-193 750
Vurdering, Sivilingeniør Will Arentz AS	-43 875
Kontroll, Aktiv Areal AS	-4 938
Befaring/rapport, Bolig Eiendomstakst AS	-11 250
Ferdigattest, Plan- & bygningssetaten	-23 420
SUM KONSULENTHONORAR	**-295 263**

Kostnader til ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten er etterslep fra tidligere år.

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Rådgivning/rehabilitering garasje, Consolvo AS og Sintef AS	-752 408
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-752 408**
Drift/vedlikehold bygninger	-276 363
Drift/vedlikehold VVS	-89 216
Drift/vedlikehold elektro	-480 549
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-479 110
Drift/vedlikehold brannsikring	-380 489
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 535
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-56 994
Egenandel forsikring	-37 000
Kostnader dugnader	-720
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 573 385**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

I kostnader for utvendig anlegg, så inngår kostnader for vinter- og grønttjenester levert av 1 Hjelpende Hånd AS, for hhv. kr 149 705 og kr 77 009.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 985 143
Renovasjonsavgift	-1 335 232
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 320 375**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 423 105
SUM ENERGI / FYRING	**-1 423 105**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 750
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-38 310
Annet driftsmateriale	-22 178
Vaktmestertjenester	-710 891
Renhold ved firmaer	-342 531
Snørydding	-118 539
Andre fremmede tjenester	-10 664
Trykksaker	-8 858
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-808
Porto	-8 175
Gave, ikke fradragsberettiget	-671
Bank- og kortgebyr	-7 011
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-5 525
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 280 410**

Kostnader til velferd, kr 5 525, er levering av juletre. Dette er levert av Rust Check Norge.

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 472
Renter av sparekonto i OBOS-banken	372 096
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 309
Kundeutbytte fra Gjensidige	119 372
SUM FINANSINNTEKTER	**507 249**

Renteinntektene for sparekonto har økt fra kr 131 374 i 2023, til kr 372 096 i 2024. Årsaken er at rentenivået har holdt seg høyt gjennom året, i tillegg til at innskudd på sparekonto har vært høyere gjennom hele året, sammenlignet med 2023.

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-272
SUM FINANSKOSTNADER	**-272**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1984	400 000
Påkostning, nye boder 1989	144 000
Påkostning, nye boder 1990	43 991
Avskrevet tidligere år	-587 990
SUM BYGNINGER	**1**

Sameiet er registrert med gårdsnummer 33 og bruksnummer 2168, i Oslo Kommune.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Periodisering, ladeinntekt 2. halvår 2024	76 906
Forskudd lønn, ansatt	5 355
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**82 261**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-829
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-829**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-5 875
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 875**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LIABAKKEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HLE0B-OQE7E-4XJSJ-NJLCS-GPEPS-ZE18W

PENNEO

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-17 17:24:10 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HLE0B-OQE7E-4XJSJ-NJLCS-GPEPS-ZE18W

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Sak XX Valg av tillitsvalgte

1. Dagens styre har følgende sammensetning

Elisabeth Natvig, styreleder (valgt for 2024-2026)

Marit Sagen Åstvedt, styremedlem (valgt for 2023-2025)

Aslak Mithassel, styremedlem (valgt for 2023-2025)

Ralph Racin Kolnes, styremedlem (valgt for 2023-2025)

Elin Ryan, styremedlem (valgt for 2024-2026)

Aslak Mithassel trådte ut av styret i 2024, og Elin Ryan trekker seg i år.

Marit Sagen Åstvedt og Ralph Racin Kolnes er på valg, og stiller til gjenvalg.

2. Valgkomiteens innstilling

Som styremedlem for ett år foreslås:

Marit Sagen Åstvedt, OBV 76, 0765 Oslo
Åstvedt Sagen er 72 år og har bodd i Liabakken i en årrekke. Hun kjenner således sameiet svært godt. Hun er utdannet cand. philol. og har master i ledelse.
Åstvedt Sagen satt i styret i Liabakken fra 2015-2019, og fra 2023-2025.

Hun er svært pliktoppfyllende og arbeidsom. Hun gjør en god jobb for sameiet.

Som styremedlemmer for to år foreslås:

Ralph Racin Kolnes, OBV 62, 0765 Oslo
Kolnes er 56 år og har bodd i Liabakken i noen år. Han er utdannet teolog. Han har erfaring i prosjekt- og overordnet ledelse.
Kolnes har sittet i styret i inneværende periode, og har dermed god innsikt i styrets arbeid.

Atle Kristiansen Myklebust, OBV 34, 0765 Oslo
Kristiansen Myklebust er 55 år og har bodd i sameiet et par år. Han er samfunnsviter med tilleggsutdannelse innen regnskap og finans. Kristiansen Myklebust jobber som leder i Skatteetaten med skattekriminalitet, og rapporterer direkte til Skattekrimsjefen.

Kristiansen Myklebust ønsker å ta ansvar ved å bidra i styret for å få mer eierskap og å bli

kjent med folk i sameie. Myklebust har erfaring fra styrearbeid og ledelse og beskriver seg selv som «en som kan litt om mye».

Christina Moen, OBV 40, 0765 Oslo
Christina Moen er 35 år og har bodd i sameiet i to år. Hun er utdannet siviløkonom og jobber med konsernøkonomi i Bertel O. Steen.

Moen beskriver seg selv som arbeidsom, organisatorisk og handlekraftig. Hun er opptatt av kvalitet samt å levere på tid.
Hun er ikke redd for å ta i et tak, og mener at hennes kvalifikasjoner kan være nyttig for styret.

Som valgkomite for ett år foreslås:

Jørn Hanæs, OBV 56, 0765 Oslo

Silje Steinardotter Hasle, OBV 70, 0765 Oslo

3. Valgkomiteens vurderinger

Styret
Liabakken boligsameie består av 329 enheter og er et stort og veldrevet sameie. Styret forvalter store verdier og et ikke ubetydelig budsjett.

Valgkomiteen har vært opptatt av å finne selvstendige og handlekraftige kandidater, som er gode på kommunikasjon såvel muntlig som skriftlig. Det har også vært vektlagt viktigheten av samarbeid og lagspill.

Styret består av leder og 4 medlemmer. Samtlige medlemmer er på valg. Valgkomiteen har derfor også vektlagt kontinuitet og erfaring i styret i sine vurderinger.

Valgkomiteen
Det har vært et mål å finne to nye kandidater til valgkomiteen. Kompetansen som her er vektlagt er god kjennskap til sameiet, og styreerfaring fra Liabakken.

Valgkomiteen for Liabakken boligsameie

25. februar 2025

Kristin Øgaard

Lisbeth Wille-Sveum

Fredrik Knutsen

Olaf Bullsvei 74
0765 Oslo
Mobil: 907 83 901
E post: fredrik@huff.no

Til styret i Liabakken Boligsameie
Olaf Bulls Vei 34,
0765, OSLO

Ang.: Sak til behandling på årsmøte i Liabakken Boligsameie 31.mars kl 1800 Voksen kirke

Ang. Begrunnelse fra styret om årsaken til at avviket på Kr. 185 991.- ikke ble protokollført ?

Feil i resultatregnskapet for Liabakken Boligsameie for årene 2022 og 2023.

På årsmøte 21. mars 2024 i Voksen kirke tok jeg opp dette avviket. Jeg ba om at dette skulle protokollføres noe som ikke er gjort. Jeg vil han en skriftlig forklaring på hva som er årsaken til at dette ikke ble gjort.

Dokumentasjon på dette er mitt brev av 25. april 2024 til styret i Liabakken Boligsameie.

Forslag til vedtak:

Styret begrunner skriftlig overfor årsmøte årsaken til at dette ikke ble protokollført da protokollen ble skrevet, og begrunne årsaken til at det ikke ble sendt ut en ny protokoll da jeg gjorde styret oppmerksom på at det ikke var protokollført etter at de fikk mitt brev av 25. april 2024.

Med vennlig hilsen

Fredrik Knutsen

Fredrik Knutsen

Olaf Bullsvei 74
0765 Oslo
Mobil: 907 83 901
E post: fredrik@huff.no

Til styret i Liabakken Boligsameie
Olaf Bulls Vei 34,
0765, OSLO

Ang.: Sak til behandling på årsmøte i Liabakken Boligsameie 31.mars 2025 kl 1800 Voksen kirke

Ang.: Feil i resultatregnskapet for Liabakken Boligsameie for årene 2022 og 2023.

Jeg viser til mitt brev av 25.april 2024. som ligger som vedlegg til denne saken.

Jeg ber om at styret i Liabakken Boligsameie forklarer for årsmøte hvordan en feil på

kr 185 991.-

kan passere følgende ledd:

1. Regnskapsfører.
2. Styret i Liabakken Boligsameie
3. Revisor

uten å bli oppdaget?

Driftsinntekter	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Sum
Ladeinntekter EL-Bil	3	416 303	181 059	597 362
NOTE: 3				
Ladeinntekter EL-Bil	3	416 303		
* Feil i periodisering, se kommentar til årsregnskapet				
Vesentlig avvik				
Ladeinntekter EL-Bil er feil periodisert og ser derfor kunstig høy ut i 2023				
Ladebeløp for 2023 er kr 361832, I 2022 var ladeinntektene på kr. 421 521				
		361 832	421 521	783 353
			Differanse i regnskapet og til årsregnskapet	185 991

Jeg har skrevet brev om dette, mitt brev av 25.april 2024, vært på møte hos styret i Liabakken Boligsameie hvor de sier de jobber med saken. Jeg har enda ikke fått svar.

Forslag til vedtak.

Det rengjøres for årsaken til at differansen på kr. 185 991.- ikke ble oppdaget, og begrunnelsen for at det enda ikke er gitt svar på hva som er årsaken til denne differansen.

Med vennlig hilsen

Fredrik Knutsen

Fredrik Knutsen

Olaf Bullsvei 74
0765 Oslo
Mobil: 907 83 901
E post: fredrik@huff.no

Til styret i Liabakken Boligsameie
Olaf Bulls Vei 34,
0765, OSLO

Ang.: Sak til behandling på årsmøte i Liabakken Boligsameie 31.mars 2025 kl 1800 Voksen kirke

Ang.: Seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det de skal. likestillings- og diskrimineringsloven.§ 29

På årsmøte i Liabakken Boligsameie 9.april 2019 ble fremmet følgende sak:

6. Andre saker
Lading av elbiler

Lov om eierseksjoner regulerer seksjonseiernes adgang til å etablere ladeplass. I § 25, første ledd, heter det:
”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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.”
Styret har gjennom hele 2018 arbeidet med å få på plass ladeinfrastruktur til sameiet. Det har vært svært krevende fordi markedet er overopphetet. Både konsulentstøtte for å finne den beste løsningen og pålitelige leverandører har vært mangelvare. Mot slutten av året hadde styret endelig tilstrekkelig beslutningsunderlag til å komme videre.
Sameiet må oppgradere hovedtavler samt installere ladeinfrastruktur i garasjeanlegget slik at alle får mulighet til å etablere ladepunkt på egen parkeringsplass. Den enkelte sameier må selv bekoste ladeplassen, men sameiet dekker felleskostnadene til tavler og infrastruktur. Sameiet har valgt en løsning som gjør at den enkeltes strømforbruk faktureres direkte fra leverandøren.
Kostnadene til oppgraderingen og etableringen ligger på om lag 3 millioner kroner og dekkes av det ordinære vedlikeholdsbudsjettet.

Her har årsmøte i 2019 behandlet en sak når det gjelder ladepunkter på den enkeltes parkeringsplass. Siden det ikke finnes protokoll fra dette årsmøte så kan jeg ikke annet en å anta at vedtaket er vedtatt.

1. Den enkelte sameier må selv bekoste ladeplassen, men sameiet dekker felleskostnadene til tavler og infrastruktur.
2. Sameiet har valgt en løsning som gjør at den enkeltes strømforbruk faktureres direkte fra leverandøren.
3. Kostnadene til oppgraderingen og etableringen ligger på om lag 3 millioner kroner og dekkes av det ordinære vedlikeholdsbudsjettet.

Styret i Liabakken Boligsameie har i årene 2020, 2021,2022 og 2023 innkrevd fra de eierne som har installert ladepunker en ulovlig skjult inntekt til Liabakken Boligsameie. Se tabell 1.

Tabell 1

År	Intekt Ladepunkt	Utgifter strøm	Intekt i % av utgiftene
2020	57434	682382	**8**
2021	185172	1785956	**10**
2022	181059	1880896	**10**
2023	416303	1490727	**28**
Alle år	839968	5839961	**14**

Tabell 1 viser hvor mye Liabakken Boligsameie har hatt i inntekter på ladestasjoner Liabakken Boligsameie. Styret påsto under årsmøte i 2024 at det var styret som betalte strømregningene på hvert ladepunkt i Liabakken Boligsameie. Dette stemmer ikke, vedlagt er det en faktura som en av beboeren som har ladepunkt får fra MER. Se bilde 2

Jeg har sett igjennom alle tilgjengelige årsmøtepapirer fra 2018 til 2024 og det er ingen saker som omhandler ladepunkter. Det betyr at vedtaket fra 9.april 2019 gjelder.

likestillings- og diskrimineringsloven.

§ 29.Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Forslag til vedtak:

Liabakken Boligsameie betaler tilbake til de seksjonseierne som har betalt inn mer felleskostnader en det de skal får dette tilbake. Dette kan det ikke stemmes over da det mange lovbrudd her.

Retur:
Visma Financial Solutions AS
Postboks 204
NO-1541 Vestby

TREKKVARSEL

Fakturanr.: 2518267
Kundenr.: 1127572
Fakturadato: 08.03.23
Ordrenr.: 2518267

Torbjørg Norstrøm
Olaf Bulls vei 74
0765 Oslo

Mer Norway AS
Org.nr.: NO994768832MVA
Telefon: 476 70 800
E-post: post.no@mer.eco
Web: www.mer.no

Sum faktura	**Beløp i NOK**
Beløp ekskl. mva	649,11
Mva	10,80
Beløp inkl. mva	**659,91**

Mva-spesifikasjon:

Sats	Grunnlag	Mva
0%	605,91	0,00
25%	43,20	10,80



TREKKVARSEL

Takk for at du velger Mer når du lader!
Den 22. september 2022 innførte Mer Norge prisdifferensiering i offentlig ladenettverk.
For mer informasjon, se www.mer.no/pris.
Som registrert kunde får du fortsatt vår beste pris på lading, gode kundefordeler og automatisk volumrabatt!

Visma Financial Solutions AS håndterer fakturaene våre. Hvis du betaler for sent, kan det påløpe renter og gebyr etter gjeldende regler. Bruk KID.

Betalingsinformasjon

Ved forfall belastes din konto i henhold til avtale om avtalegiro.

Bankkonto: 1604 14 49660
KID: 361109155100746567
Forfallsdato: 22.03.2023
Beløp å betale: 659,91

Mer Norway AS
Postboks 603 Lundsiden
4630 Kristiansand S

Org.nr.: NO994768832MVA
Foretaksregisteret

Betaling fra utenlandsk bank:
IBAN : NO47 1604 1449 660
SWIFT : DNBANOKKXXX

Kommunal- og distriktsdepartementet

Etablering av ladepunkt - kostnadsfordeling ved leie av ladeinfrastruktur

Tolkingsuttalelse til burettslagslova § 5-11 og eierseksjonsloven § 25 a. Saken gjelder spørsmål knyttet til kostnadsfordeling ved leie av ladeinfrastruktur i borettslag og sameier.

3. Nærmere om kostnadsfordelingen i lys av ladeløsning hvor beboerne leier ladepunkt og infrastruktur

Kostnader til etablering av infrastruktur som til syvende og sist vil tilfalle boligselskapet, vil som hovedregel være felleskostnader som skal fordeles på alle. Styret eller boligselskapet kan ikke stille som vilkår for å gi samtykke til å etablere ladepunkt at kostnadene kun skal fordeles på de som får etablert ladepunkt.

I proposisjonen er det (på side 20) presisert at kostnadsfordelingsprinsippet heller ikke kan omgås ved at boligselskapet for eksempel krever inn høyere kostnader for bruk av strøm enn faktisk bruk.

Departementet mener at boligselskapet på bakgrunn av dette heller ikke kan omgå den alminnelige kostnadsfordelingen ved å inngå leieavtaler med en tredjepart hvor nedbetaling av infrastruktur - som til syvende og sist tilfaller boligselskapet – må betales av andels- eller seksjonseieren.

I og med at jeg ikke har tilgang til hele avtalen Liabakken Boligsameie har med Mer og heller ikke strømavtalen som Liabakken Boligsameie har med Mer, så kan jeg ikke uttale meg om dette er lovlig eller ei. Se kommentar 1

Men i og med at Liabakken Boligsameie innkrever mer i strøm enn det faktiske forbruket så tolker jeg det dithen at de bryter loven og intensjon med loven.

Vi må også se på lovligheten av at Mer beholder 10 % av strømregningen til den enkelte. Dette må helt klart bryte med lovens intensjon og med intensjonen med forarbeide til loven.

Det må være noe som ikke stemmer siden regnskapsfører brukt over et år på å finne ut av hvordan en feil i regnskapet på

kr 185 991.-

har oppstått. Og enda ikke funnet ut av det.

Det tok meg maks fem minutter å se feilen i Resultatregnskapet ved å lese note 3 og kommentar til regnskapet.

Det ble også hevdet at det var feil i regnskapet fordi periodiseringen var feil.
Men uansett hvordan man snur og vender på dette så er det feil i regnskapet for begge årene 2022 og 2023. Årsaken til at jeg hevder det er Note 3 og kommentar til regnskapet.

Ladeinfrastruktur for elbiler i Liabakken boligsameie

1. Historikk

Spørsmålet om elbil-lading ble første gang behandlet i årsmøtet 27.april 2016 (Sak 6B). Av sakspapirene fremgår det at det elektriske anlegget da hadde kapasitet til å forsyne 18 -20 ladekontakter med strøm, forutsatt en viss tilrettelegging.

«Styrets forslag til vedtak: *Det etableres ladepunkt på den enkeltes parkeringsplass så lenge det er kapasitet i sameiets strømnett. Kostnadene til etablering av ladeplass og løpende kostnader til strøm (ca 600 pr mnd) belastes den enkelte sameier. Det innføres forbud mot å lade fra de eksisterende kontaktene når muligheten for godkjent ladepunkt er etablert.*»

Forslaget ble vedtatt med 80 mot 7 stemmer.

Det viste seg at overgangen til elbiler gikk raskere enn antatt, og kapasiteten i det elektriske anlegget ble oppbrukt i løpet av relativt kort tid. I styrets årsberetning for 2018 står det bl.a. følgende:

«Lov om eierseksjoner regulerer seksjonseiernes adgang til å etablere ladeplass. I § 25 a heter det*: 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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.* (.....)

Sameiet må oppgradere hovedtavler samt installere ladeinfrastruktur i garasjeanlegget slik at alle får mulighet til å etablere ladepunkt på egen parkeringsplass. Den enkelte sameier må selv bekoste ladeplassen, men sameiet dekker felleskostnadene til tavler og infrastruktur. Sameiet har valgt en løsning som gjør at den enkeltes strømforbruk faktureres direkte fra leverandøren.»

(Retten til å montere ladepunkt var nå blitt lovbestemt, og saken ble derfor ikke lagt frem for årsmøtet som beslutningssak.)

Den omtalte felles infrastrukturen kostet ca. 2,4 mill. etter et tilskudd fra det offentlige på ca. 600 000.

Tilknytningsavtale med daværende Grønn kontakt – senere MER – ble inngått 28.januar 2019. I 2024 solgte MER den delen av virksomheten som gjelder boligselskaper til Wattif som overtok Liabakkens ladeanlegg i desember. Den opprinnelige avtalen ble videreført, og det var ikke behov for å bytte ladebokser.

Anlegget er basert på laststyring som innebærer at den kraften som til enhver tid er tilgjengelig fordeles på ladeboksene. Dette gjorde at Liabakken boligsameie kunne unngå store investeringer for å skaffe *mer* kraft til sameiet.

2. Innhold i avtalen med MER

I henhold til den overordnede avtalen inngår MER (nå Wattif) separat avtale med den enkelte sluttbruker. Styret er ikke part i disse avtalene, men avtalen mellom styret og WATTIF er en del av de underliggende avtalene.

Sluttbrukerne mottar månedlig faktura som omfatter fast månedsavgift til Wattif og pris for antall kWh som er ladet i sameiet – eventuelt også pris for antall kWh ladet andre steder enn i Liabakken.

Strømmen betales av Liabakken boligsameie og inngår i sameiets ordinære strømregning for fellesområdene. Wattif tilbakebetaler ladeprisen på halvårlig basis med et fradrag på 10 %.
Prisen pr. kWh fastsettes av styret. Å prise strømmen slik at variasjoner gjennom døgnet fanges opp er ikke mulig da sameiet ikke har spotprisavtale. Det har heller ikke vært teknisk mulig da det er installert en kombinasjon av 1. og 2. generasjons ladebokser og sanntidsovervåkning av forbruk har ikke vært støttet av MERs kontrollenhet. Vi har derfor en pragmatisk løsning der vi setter en pris, overvåker denne og endrer den ved store endringer i strømprisen. Dette gjør vi vel vitende om at vår pris noen dager kan være for høy og andre dager for lav.

Til orientering nevnes det at styret er i dialog med WATTIF for å se på nye prismodeller.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 31.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.04.25
Selskapsnummer: 1268 **Selskapsnavn:** LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Elisabeth Natvig er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse både digitale og papirbaserte stemmesedler for godkjent..

☐ For

☐ Mot

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

Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble Fredrik Knutsen og Kristin Øgaard foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret fastsettes til 442 000.- NOK og justeres heretter årlig iht. konsumprisindeksen.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Godtgjørelse for ekstraordinær belastning

Marit Sagen Åstvedt honoreres med 100 000.- NOK for det ekstraordinære arbeidet som er nedlagt til sameiets beste.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Vedlikehold av uteareale

Forslag til vedtak:
Det innhentes tilbud og inngås avtale med nytt anleggsgartnerfirma, hvor det i avtalen tydelig kommer frem hva som skal gjøres og når. Referanser må sjekkes.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Fjerne bom etter nr 48

Fjern bom nr 2 som er satt opp i øvre plan mellom første bygg og oss som bor lenger inn, innerst i sameiet. D.v.s. rett etter nr. 48 og rett før bakken opp til nr 52

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Vedlikeholds- og utviklingsplan for Liabakken boligsameie

Planen er en rettesnor for styrets arbeid med vedlikehold og utvikling av sameiet

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Atle Kristiansen Myklebust

☐ Christina Moen

☐ Ralph Racin Kolnes

Styremedlem. (kun 1 skal velges)

☐ Marit Sagen Åstvedt

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Jørn Hanæs

☐ Silje Steinardotter Hasle

Sak 12 Mangler i protokollen for 2023

Styret begrunner skriftlig overfor årsmøte årsaken til at dette ikke ble protokollført da protokollen ble skrevet, og begrunne årsaken til at det ikke ble sendt ut en ny protokoll da jeg gjorde styret oppmerksom på at det ikke var protokollført etter at de fikk mitt brev av 25. april 2024.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Feil i regnskapet for 2023

Det rengjøres for årsaken til at differansen på kr. 185 991.- ikke ble oppdaget, og begrunnelsen for at det enda ikke er gitt svar på hva som er årsaken til denne differansen.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Seksjonseiere har betalt mer i felleskostnader enn det de

Liabakken Boligsameie betaler tilbake til de seksjonseierne som har betalt inn mer felleskostnader en det de skal. Får tilbake betalt dette iht. . likestillings- og diskrimineringsloven. § 29.Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

☐ For

☐ Mot

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971277289
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 31. mars kl. 19:00 til 3. april kl. 19:00 og møtet ble avholdt 31. mars 2025, Voksen Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 144.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Elisabeth Natvig er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **114**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Årsmøtet tar til orientering at deltakerne i det digitale årsmøtet er registrert i den digitale løsningen. De seksjonseierne som ikke deltar digitalt, leverer stemmeseddel til møteleder under det fysiske møtet den 31. mars 2025 eller i styrets postkasse innen fristen for digital stemmegivning utløper. Vedtak fattes på bakgrunn av de stemmesedlene som er registrert både digitalt og på papir.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse både digitale og papirbaserte stemmesedler for godkjent..
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **115**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble Fredrik Knutsen og Kristin Øgaard foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **112**

Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 31
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 116
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 28
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Avstemning i saken:**
>
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: 107
Antall stemmer mot saken: 5
Antall blanke stemmer: 32
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Benkeforslag Fredrik Knutsen foreslår at regnskapet for 2024 ikke godkjennes. (benkeforslaget vedlagt)
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: 105
Antall stemmer for vedtak 2: 7
Antall blanke stemmer: 32
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Honorar til styret ble besluttet på årsmøtet 2023 og satt til 417 000. Det ble ikke fremsatt forslag om en økning eller prisjustering i 2024.

På denne bakgrunn foreslås en justering av styrehonoraret med 6% og at styrehonoraret deretter årlig justeres iht. konsumprisindeksen.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til 442 000.- NOK og justeres heretter årlig iht. konsumprisindeksen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrehonoraret fastsettes til 442 000.- NOK og justeres heretter årlig iht. konsumprisindeksen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **104**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Godtgjørelse for ekstraordinær belastning

Sameiet har hatt ustabile vaktmestertjenester de siste årene.

Sameiet inngikk en avtale med ISS 1. mars 2022. Etter en lang innkjøringsperiode besluttet styret å konkurranseutsette vaktmestertjenestene på nytt, da ISS ikke leverte iht. kontrakt og forventninger, til tross for at styret brukte mye tid på tilrettelegging, opplæring og oppfølging. Det understekes at samarbeidet med vaktmester var meget bra, men oppfølging av vinter- og sommertjenester ikke fungerte og medførte mye ekstraarbeid.

Det ble inngått en avtale med 1HH 1.mai 2024 etter innhenting av flere tilbud. 1HH har levert bedre kvalitet på tjenestene, men i perioden har Liabakken hatt ulike personer som har vært vaktmester hos oss. De to siste årene har derfor styret ved Marit Sagen Åstvedt brukt mye tid på opplæring, tilrettelegging og oppfølging av forskjellige vaktmestere.
Liabakken er et stort sameie og det tar tid å bli kjent både med sameiet og alle de ulike tekniske løsningene. Det er også mange henvendelser fra sameiere når ikke alt fungerer som forventet.

Totalt sett har det vært gjennomført opplæring og tilrettelegging for fire nye vaktmestere de siste årene og undertegnede ber om at Marit Sagen Åstvedt honoreres med 100 000.- NOK for det ekstraordinære arbeidet som er nedlagt til sameiets beste.

Styrets innstilling
Marit Sagen Åstvedt honoreres med 100 000.- NOK for det ekstraordinære arbeidet som er nedlagt til sameiets beste. Marit Sagen Åstvedt er inhabil og har ikke vært med på saksbehandlingen.

> **Avstemning i saken:**
>
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **87**
Antall stemmer mot saken: **31**
Antall blanke stemmer: **26**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Marit Sagen Åstvedt honoreres med 100 000.- NOK for det ekstraordinære arbeidet som er nedlagt til sameiets beste.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag Anne Brobakken: Godtgjørelsen for ekstraordinær belastning. Styremedlemmet honoreres med kr 50 000, (benkeforslaget vedlagt)-

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **58**
Antall stemmer for vedtak 2: **47**
Antall blanke stemmer: **26**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Vedlikehold av uteareale

Fremmet av: Anne Brobakken

Ut ifra vedtatt budsjett ser det ut som vi betaler kr 441.274,- for drift/vedlikehold

og jeg tillater meg å spørre hva som inngår i disse kostnadene?

Etter å ha bodd her i 3 somre erfarer jeg følgende:

-Utearealene blir ikke stelt til nasjonaldagen 17. mai

-Blomsterbedene ser veldig ustelt ut pga mye ugress gjennom hele sommeren

-Uteområdet bærer generelt preg av dårlig vedlikehold

Undrer meg over at man leier inn ufaglært skoleungdom, slik det ble gjort sist sommer, hvis det er slik at vi har en avtale med et gartnerfirma. Dette er jo da en ekstra kostnad.

Mottatte opplysninger sier at vi har en avtale og at de skal være her 4 ganger i løpet av sommerhalvåret.

Dersom vi har en avtale hvor leverandøren ikke følger opp det som er avtalt, ønsker jeg å fremme et forslag om at den revurderes og at man inngår en ny avtale med en anleggsgartner som kan gjøre utearealet triveligere. Alle er tjent med at det ser innbydende og velstelt ut i boområdet vårt.

Styrets innstilling
Sameiet har ikke hatt avtale med anleggsgartner i 2024. Tallet 441.274 er kostnader for 2023, budsjett for 2024 var 220.000, men de reelle kostnadene ble om lag det samme som i 2023. På denne posten er måking, strøing, gressklipping og lekeapparater samt trepleie også ført. Utgifter til sommer- og vintertjenester er ført noe ulikt av regnskapsfører avhengig av om det er IHH eller ISS som har levert tjenestene.

Ved skifte av vaktmestertjenester i 2024 ble det ikke inngått ny avtale med gartner, styret vil prioritere å få dette på plass i 2025. Forslaget støttes.

Forslag til vedtak:
Forslag til vedtak:

Det innhentes tilbud og inngås avtale med nytt anleggsgartnerfirma, hvor det i avtalen tydelig kommer frem hva som skal gjøres og når. Referanser må sjekkes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **115**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **24**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Fjerne bom etter nr 48

Fremmet av: Guri Sem

Forslag til vedtak ønskes behandlet på årsmøtet 31.mars 2025
Jeg har bodd her i Liabakken boligsameie siden 1983.
I årenes løp har alvorlige forandringer og omveltninger i uteområdet tatt og gjort fremkommeligheten svært tung og vanskelig for oss som bor innerst i sameiet.
Mitt forslag er:
Fjern bom nr 2 som er satt opp i øvre plan mellom første bygg og oss som bor lenger inn, innerst i sameiet. D.v.s. rett etter nr. 48 og rett før bakken opp til til nr 52

Oslo den 27.01.2025
Vennlig hilsen Guri Sem

Styrets innstilling
Styret kan ikke se hvilke store forandringer og omveltninger som har gjort fremkommeligheten vesentlig endret i sameiet.
Bommen som er satt opp nedenfor barnehagen er for å begrense kjøringen på gangveien iht. husordensreglene §3 som er vedtatt av årsmøtet. Denne bommen bidrar også til redusert fart for de bilene som må benytte gangveien, og på denne måten reduseres risikoen for alvorlige hendelser mellom barn på vei til/fra barnehagen og kjøretøy.
Av hensyn til barna og trafikksikkerheten for alle som bor eller ferdes i sameiet bør bommen beholdes.

Forslaget bør avvises.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **97**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Vedlikeholds- og utviklingsplan for Liabakken boligsameie

Planen er en rettesnor for vedlikehold og utvikling av Liabakken boligsameie

Forslag til vedtak:
Planen er en rettesnor for styrets arbeid med vedlikehold og utvikling av sameiet
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **106**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ralph Racin Kolnes (101 stemmer)
Christina Moen (110 stemmer)
Atle Kristiansen Myklebust (106 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ralph Racin Kolnes
Christina Moen
Atle Kristiansen Myklebust

Styremedlem. (1 år)

Følgende ble valgt:
Marit Sagen Åstvedt (105 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marit Sagen Åstvedt

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Jørn Hanæs (104 stemmer)
Silje Steinardotter Hasle (104 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jørn Hanæs
Silje Steinardotter Hasle

12. Mangler i protokollen for 2023

Fremmet av: Fredrik Knutsen

Ang. Begrunnelse fra styret om årsaken til at avviket på Kr. 185 991.- ikke ble protokollført ?

Feil i resultatregnskapet for Liabakken Boligsameie for årene 2022 og 2023.

På årsmøte 21. mars 2024 i Voksen kirke tok jeg opp dette avviket. Jeg ba om at dette skulle protokollføres noe som ikke er gjort. Jeg vil han en skriftlig forklaring på hva som er årsaken til at dette ikke ble gjort.

Dokumentasjon på dette er mitt brev av 25. april 2024 til styret i Liabakken Boligsameie.

Styrets innstilling
Styret har undersøkt med forretningsfører som deltok på møtet og førte protokoll, samt et protokollvitne, og alle husker at saken ble fremmet og at den skulle undersøkes, men ingen kan erindre at det ble bedt om en protokolltilførsel i møtet. Krav om protokolltilførsel må fremsettes i årsmøtet, og gis skriftlig til protokollfører.- Protokollen ble følgelig ikke endret hvis det ble fremsatt et krav om protokolltilførsel etter årsmøtet.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **56**
Antall blanke stemmer: **48**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Feil i regnskapet for 2023

Ang.: Sak til behandling på årsmøte i Liabakken Boligsameie 31.mars 2025 kl 1800 Voksen kirke

Ang.: Feil i resultatregnskapet for Liabakken Boligsameie for årene 2022 og 2023.

Jeg viser til mitt brev av 25.april 2024. som ligger som vedlegg til denne saken.

Jeg ber om at styret i Liabakken Boligsameie forklarer for årsmøte hvordan en feil på kr 185 991.-

kan passere følgende ledd:

1. Regnskapsfører.

2. Styret i Liabakken Boligsameie

3. Revisor uten å bli oppdaget?

Se veddlegg.

Jeg har skrevet brev om dette, mitt brev av 25.april 2024, vært på møte hos styret i Liabakken Boligsameie hvor de sier de jobber med saken. Jeg har enda ikke fått svar.

Styrets innstilling
Styret har vært i jevnlig kontakt med OBOS for å få et tilfredsstillende svar på denne differansen. Svaret som er mottatt fra regnskapsavdelingen er at dette skyldes periodisering. Styret har bedt OBOS redegjøre for dette på årsmøtet 31. mars 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Det rengjøres for årsaken til at differansen på kr. 185 991.- ikke ble oppdaget, og begrunnelsen for at det enda ikke er gitt svar på hva som er årsaken til denne differansen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **32**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Seksjonseiere har betalt mer i felleskostnader enn det de

Liabakken Boligsameie betaler tilbake til de seksjonseierne som har betalt inn mer felleskostnader en det de skal. Får tilbake betalt dette iht. . likestillings-og diskrimineringsloven. § 29.Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Styrets innstilling
Kjernen i denne saken og forslag til vedtak er at seksjonseiere som har innbetalt for mye i fellesutgifter skal ha det tilbakebetalt.

Det argumenteres med at sameiet fakturerer den enkelte eier som har etablert eget ladepunkt et større forbruk enn de i virkeligheten har og at sameiet på denne måten får en skjult inntekt eller fortjeneste. Den enkelte har en avtale med Wattif (tidligere MER) som fakturerer den enkelte for det forbruket som Wattif elektronisk avleser på ladeboksen. Hvis dette ikke er riktig, er det en sak mellom den enkelte og Wattif. Styret har ikke innsikt i den enkeltes forbruk. Sameiet betaler alt forbruk av strøm i fellesområder inkludert garasjene. Wattif tilbakebetaler sameiet det fakturerte forbruket, hvis ikke ville lading av el-bil vært gratis for de med ladepunkt

og være en del av fellesutgiftene, hvilket åpenbart er urimelig. Det er sameiet som setter prisen pr kwh. Den prisen skal være kostnadsdekkende slik at sameiet som en snittberegning hverken har inntekter eller utgifter dette. Lademarkedet har blitt mer modent og det har nå kommet flere prismodeller og vi ser på om det kan benyttes feks spotpris pluss et tillegg i stedet for dagens modell

Det ligger ikke hverken en skjult payback eller en kalkulert fortjeneste i dagens løsning. Det er den enkelte som betaler sitt forbruk til Wattif, og det er ikke en del av fellesutgiftene.

Henvisning til lov er ikke korrekt, men styret er selvfølgelig prinsipielt enig i at hvis det er innbetalt for mye i fellesutgifter skal det tilbakebetales. Men styret kan ikke se at det er tilfelle her.

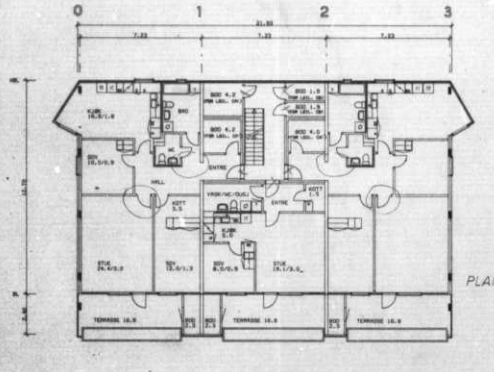
Se vedlegg 6.

Styrets innstilling: Saken avvises.

Forslag til vedtak:

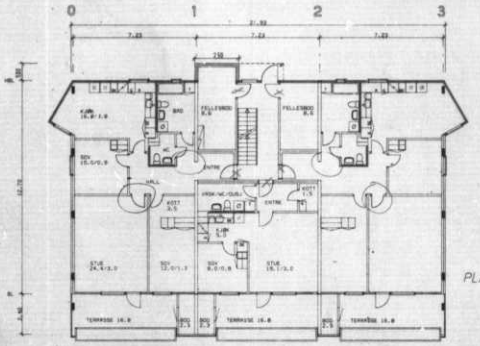
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **72**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



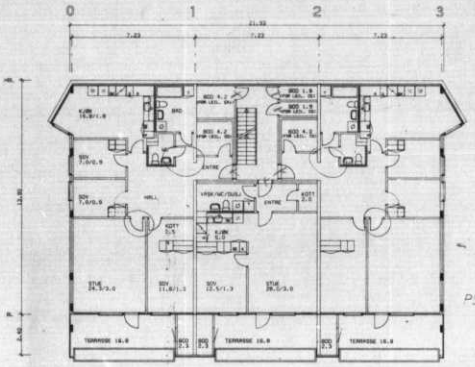
PLAN 2. ETG

CA7 CB CA7



PLAN 1. ETG

CA6 CB CA6



PLAN 1. U ETG

CD CE CD

4

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT VOKSEN SKOG

FELT D GARD 33 BRUKS NR 988

TEGNING BESKRIVELSE PLANER

M 1:100	DATO 84-81	TEGNET AV RB	KONTROLL TM

TEGN. NR. 7499 A 32 1 3

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HOVEDKONTORET FOR OSLO BYGNINGSVESEN

ØA/LO

KOPI

Oslo, den
7. desember 1983

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted
Gnr.33/bnr.2168 av bnr.968, bl.3A, Olaf Bulls vei 78, Oslo 7

Journalnr. 81/2004

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synfaringsdato
28.10.83

Bygningens art
Terrasseblokk

Byggherre
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggmester
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende
O.ing. Harald Buhs, Holmenveien 19, Oslo 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sentralanlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Fung.
Ø. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 101 pos. 1–2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SH. 0 35 ANDVORD 4008

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Preben Sørensen
OLAF BULLS VEI 78

Dato: 16.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528616
9061353

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2168

Vi viser til bestilling av 20260316 for OLAF BULLS VEI 78.

GNR. 33 BNR. 2168

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.05.1981.

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

52672 m²

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

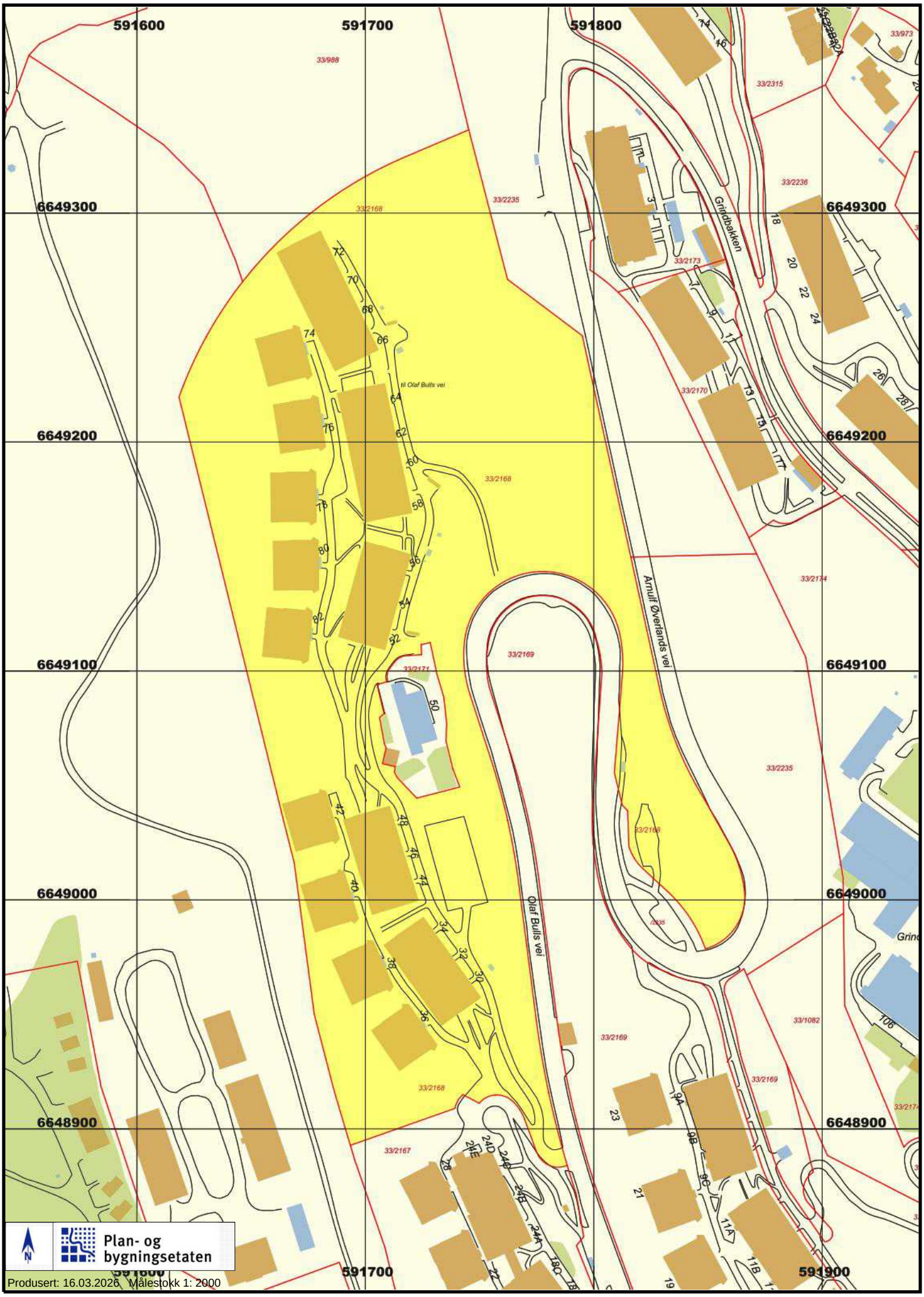
Målestokk= 1: 2000.

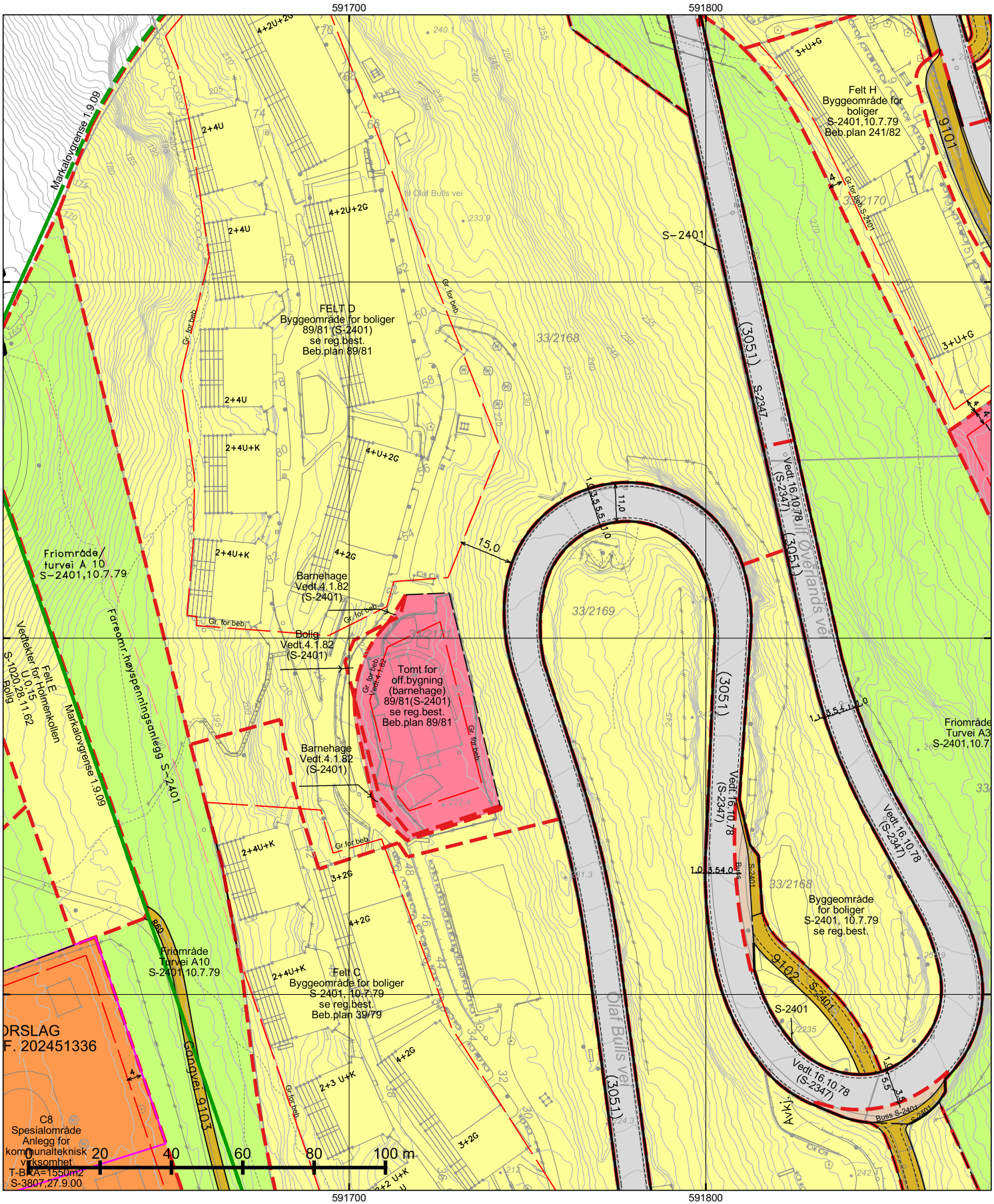
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


591600
591700
591800
6649300
6649200
6649100
6649000
6648900
Grindbakken
Arnulf Øverlands vei
Olaf Bulls vei
til Olaf Bulls vei
33/2168
33/2235
33/2236
33/2315
33/973
33/2173
33/2170
33/2174
33/2169
33/2171
33/1082
33/2167
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 16.03.2026 Målestokk 1: 2000



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

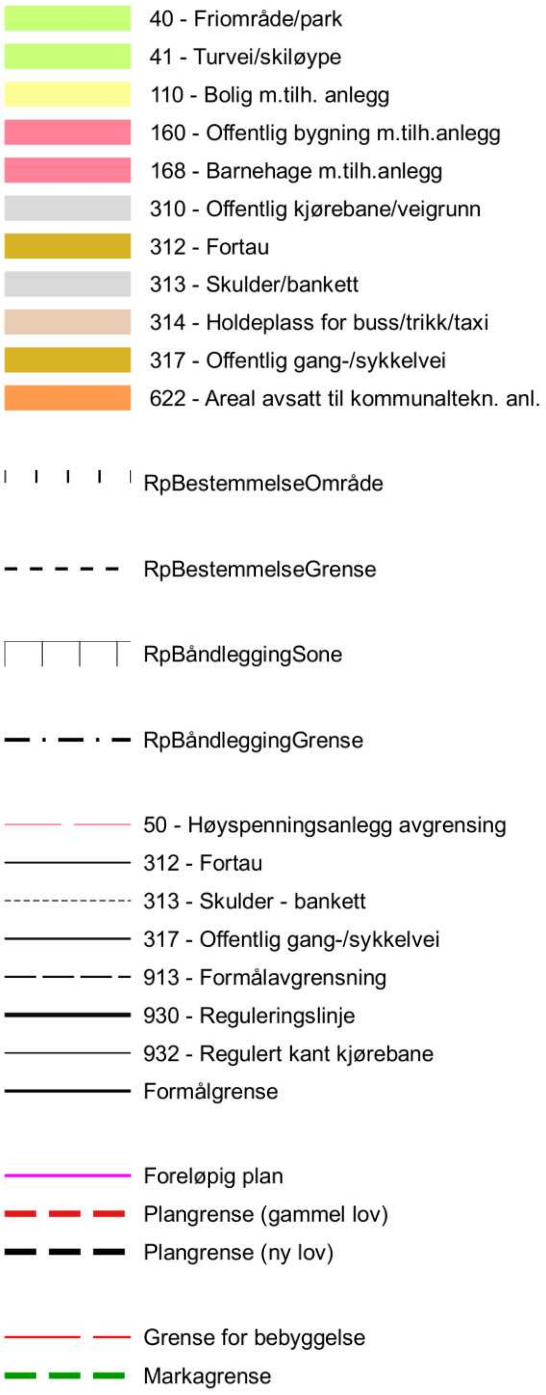
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

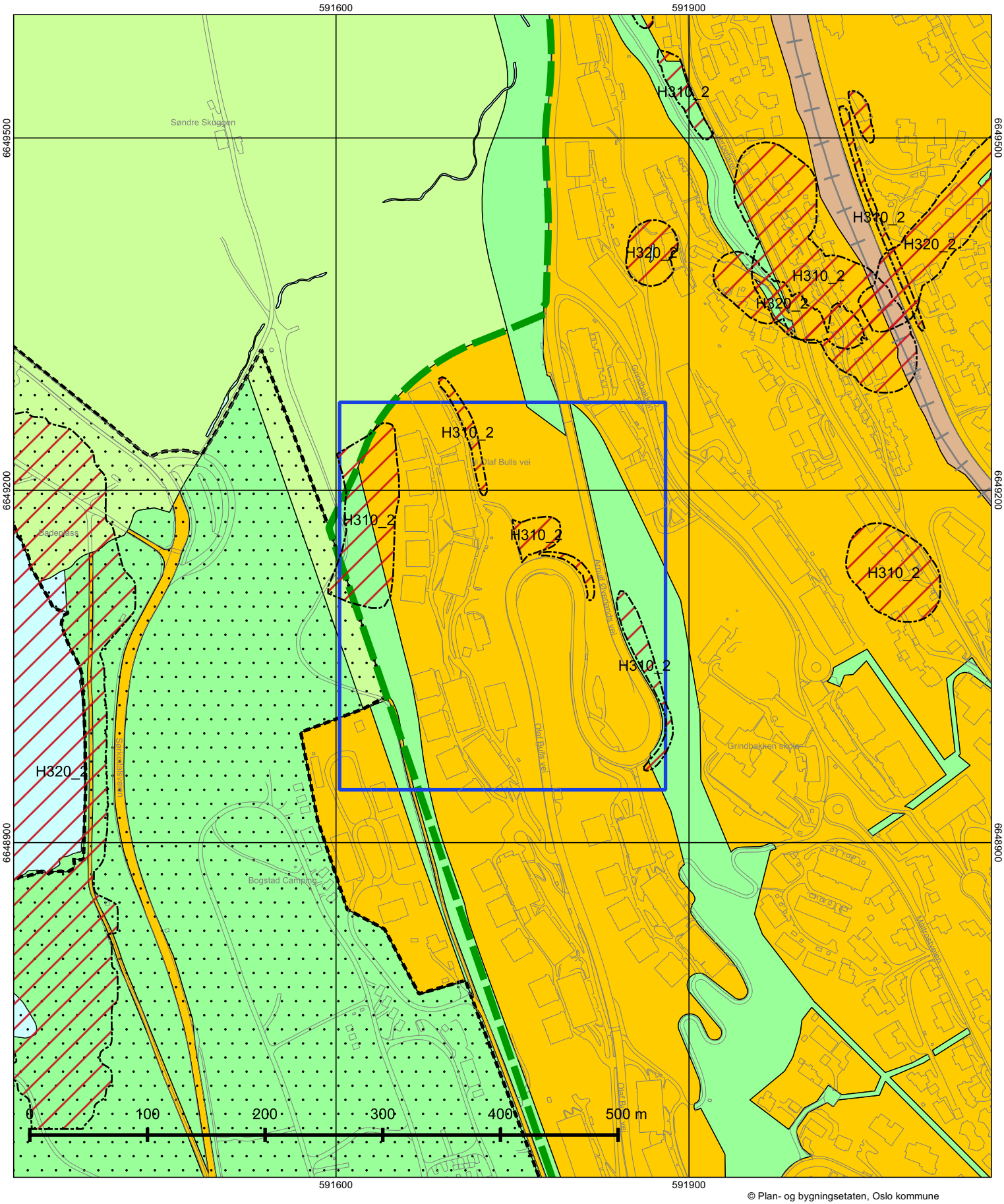
PlottID/Best.nr: 154533/ 86528616
Deres ref.:
Adresse: Olaf Bulls vei 78
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2168

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154533/86528616
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2401

Reguleringsplan med rguleringsbestemmelser for utbyggingsområdene Voksen Skog, Senterområde, Skogen, samt turveiene - gnr.13, Bnr. 36, gnr. 27,bnr. 50 m.fl. og gnr. 33, bnr. 4 m.fl. (del av Holmenkollen).

Vedtaksdato: 10.07.1979
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197901621
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: 8981, V040182, 3979, V080581, V200686, 24182, V240780, V181181, V220481, 27980

Dokumentet består av 3 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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLANEN FOR UTBYGGINGSOMRÅDENE VOKSEN SKOG, SENTEROMRÅDET, SKOGEN SAMT TURVEIENE - GNR. 13, BNR. 36, GNR. 27, BNR. 50 M. FL. OG GNR. 33, BNR. 4 M. FL. (DEL AV HOLMENKOLLUTBYGGINGEN), OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.
- Byggeområde for offentlig bygning - skole, barnehage, idrettshall m.m.
- Byggeområde for forretning/kontor (lokalservice).
- Trafikkområde - kjørevei, busslomme, gangvei.
- Friområde - turvei, anlegg for lek - idrett og sport.
- Fareområde - anlegg for høyspentledning.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse behandles, skal bygningsrådet ha godkjent detaljerte bebyggelsesplaner for de aktuelle utbygningsfelter hvor bebyggelsen er prøvestukket i terrenget.

§ 4. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjennelse plan i mål 1:500 for den ubebygde del av tomten (utomhusplan) i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Eksisterende terreng og vegetasjon må i størst mulig grad bevares og beskyttes mot skader i anleggsperioden.
Sammen med byggemelding skal innsendes plan som viser tilriggingsplasser, lagerplasser, arbeidsbrakker og disponering av overskuddsmasser etc.

§ 5. Voksen Skog, feltene A, B, C, D, E og F kan bebygges med terrassehus/terrasse- blokker i inntil 4 etasjer over eksisterende terreng i bakkant hus/blokkrekke og maks. gesimshøyde = 17 m i forkant hus/blokk-rekke. Endeseksjonene i hvert felt skal avtrappes til maks. 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant hus/blokkrekke. Utnyttelsesgrad for området Voksen Skog skal være maks. U=0,5.
Tomter for barnehage kan bebygges med maks. 500 m2 brutto. Samtlige barnehagetomter skal endelig avgrenses i bebyggelsesplanen. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes.
Senterområdet, felt G, H og I kan bebygges med henholdsvis:
Felt G: Barnehage, barneskole, ungdomsskole, idrettshall, ungdomsklubb i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng.
Felt H: Boliger som terrassehus/terrasseblokker i maks. 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant blokkrekke. Endeseksjonene skal være avtrappet til maks 2 etasjer. Brutto boligareal skal være maks. 5500 m2.
Felt I: Dagligvareforretning, strøksbetjenende kontorvirksomhet (lokalservice). Det skal også kunne innpasses lokaler for offentlig helse- og sosialsenter, samfunnshusfunksjoner (møtelokaler), ungdomsklubb etc. Bebyggelsen skal være i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng i bakkant bygning og maks. 3500 m2 bruttoareal.
Skogen felt N, kan bebygges med boliger som terrassert bebyggelse i inntil 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant husrekke og maks gesimshøyde = 17 m over eksisterende terreng i forkant husrekke. Vest for felt N skal det innpasses tomt for barnehage som kan bebygges med maks. 500 m2 brutto. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes. Bebyggelsen skal inneholde en heis som forbinder det nedre nivå ved samleveien med det øvre nivå ved Skogen stasjon. Utnyttelsesgraden for området Skogen skal være maks. U = 0,5.

§ 6. Parkering skal anordnes etter normen:

For rekkehus

Egenparkering	1.1 bilplass pr. bolig
Besøksparkering	0,2 bilplass pr. bolig
Reserve	0,2 bilplass pr. bolig
Til sammen	1,5 bilplass pr. bolig

For leiligheter

Egenparkering	1,0 bilplass pr. bolig
Besøksparkering	0,2 bilplass pr. bolig
Reserve,	0,2 bilplass pr. bolig
Til sammen	1,4 bilplass pr. bolig

Egenparkering og besøksparkering skal anordnes i eller under bebyggelsen. Reserveplassene skal ikke opparbeides, men vises i tilknytning til trafikkarealene på bebyggelsesplanene. Parkering for skolene skal dimensjoneres med 0,4 bilplasser pr. ansatt som skal avsettes på skolens grunn, d.v.s.:

for barneskolen	ca. 8 - 10 bilplasser
for ungdomsskolen	ca. 12 - 14 bilplasser

Parkering for barnehagene skal dimensjoneres med 0,4 bilplasser pr. ansatt. Bilplassene skal avsettes på barnehagens tomt eller annet angitt sted (kfr. paragraf 8).

§ 7. Innenfor boligområdene skal leilighetsfordelingen være:
15% 2-roms leiligheter
25% 3-roms leiligheter
50% 4-roms leiligheter
10% 5-roms leiligheter

For området Skogen kan leilighetsfordelingen være:
20% 2-roms leiligheter
20% 3-roms leiligheter
60% 4- og 5-roms leiligheter

§ 8. Kjøreatkomst til barneskolen og barnehage i felt G skjer fra Målstrostveien. For øvrig skjer atkomst til felt G fra vei 3051 (samleveien).
Felles avkjørsel til felt C og D er også felles for barnehagen i felt D.
Fellesareal/parkering i forbindelse med snuplassen nord i felt G er felles for ungdomsskolen og idrettshallen.
Barnehagen i felt E skal ha kjørbar atkomstrett over offentlig gangvei fra vei 3051 (samleveien). Parkering for barnehagen skal skje i felt E.
Felles avkjørsel fra snuplassen i enden av vei 3051 (samleveien) skal være felles for felt N og barnehagen.

§ 9. Ubebygget areal innenfor feltene A, B, C, D, E, F, H, N skal være felles for strøkets beboere.

§ 10. På offentlig og privat gang- og sykkelvei kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring (utrykningskjøretøyer, søppelbiler o.l.).
På gangvei i turvei A-10 tillates kjøring til eiendommene gnr. 27, bnr. 50, 786 og 1206. På gangvei i forlengelsen av veien Jerpefaret tillates kjøring til eiendommene gnr. 33, bnr. 959, 1084, 1219 og 1482.

§ 11. Parktanteplass med hus kan oppsettes i fellesareal utenfor den angitte grense for bebyggelse. Beliggenhet og nødvendig innkjøring skal godkjennes i forbindelse med plan for den ubebygde del av tomten (kfr. paragraf 4, 1. avsnitt).

§ 12. Gjerde som ikke har hjemmel i reguleringsbestemmelsene tillates ikke oppført i fellesarealene med unntak av gjerde for sikring av fareområde, f.eks. mot veier, støy o.l.

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Olaf Bulls vei 78, 0765 Oslo
Gnr. 33, Bnr. 2168, Snr. 159, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
316260008

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvartal

Saksbehandler: Preben Sørensen

Telefon / Mobil: 22 22 07 00 / 902 76 827

E-post: preben.sorensen@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.
