PRIVATMEGLEREN

LIBAKKFARET 8 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LIBAKKFARET 8 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Hageby Eiendomsmegling AS den 02.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Libakkfaret 8 B, 1184 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 149 BNR 433 FNR 0 SNR 196 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BRATTLIKOLLEN

Verdivurdert til

4 530 000

217 557	4 747 557	70 896
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	9 m²	7 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	5 364
Formue	64 410
Soverom	2
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Libakkfaret 7				03.11.2025	4 640 000	**4 780 000**	223 248	5 003 248	**76 973**
	65 m²	1954	2. etg	2 sov						
2	Libakkfaret 9 B				31.03.2025	4 550 000	**4 640 000**	226 566	4 866 566	**72 635**
	67 m²	1954	2. etg	2 sov						
3	Libakkveien 21 A				31.03.2025	4 690 000	**4 690 000**	225 811	4 915 811	**74 482**
	66 m²	1954	3. etg	2 sov						
4	Libakkfaret 9 B				03.06.2025	4 600 000	**4 600 000**	225 813	4 825 813	**72 027**
	67 m²	1955	3. etg	2 sov						
5	Libakkfaret 10 A				02.07.2025	4 550 000	**4 375 000**	225 813	4 600 813	**70 782**
	65 m²	1953	1. etg	2 sov						

En moderne og gjennomgående 3-roms selveier i 3. etasje. Her bor du rolig og skjermet, uten innsyn, med utsyn mot grønne omgivelser. En attraktiv beliggenhet på Brattlikollen med kort vei til T-bane, servicetilbud og flotte turmuligheter i i Østmarka.

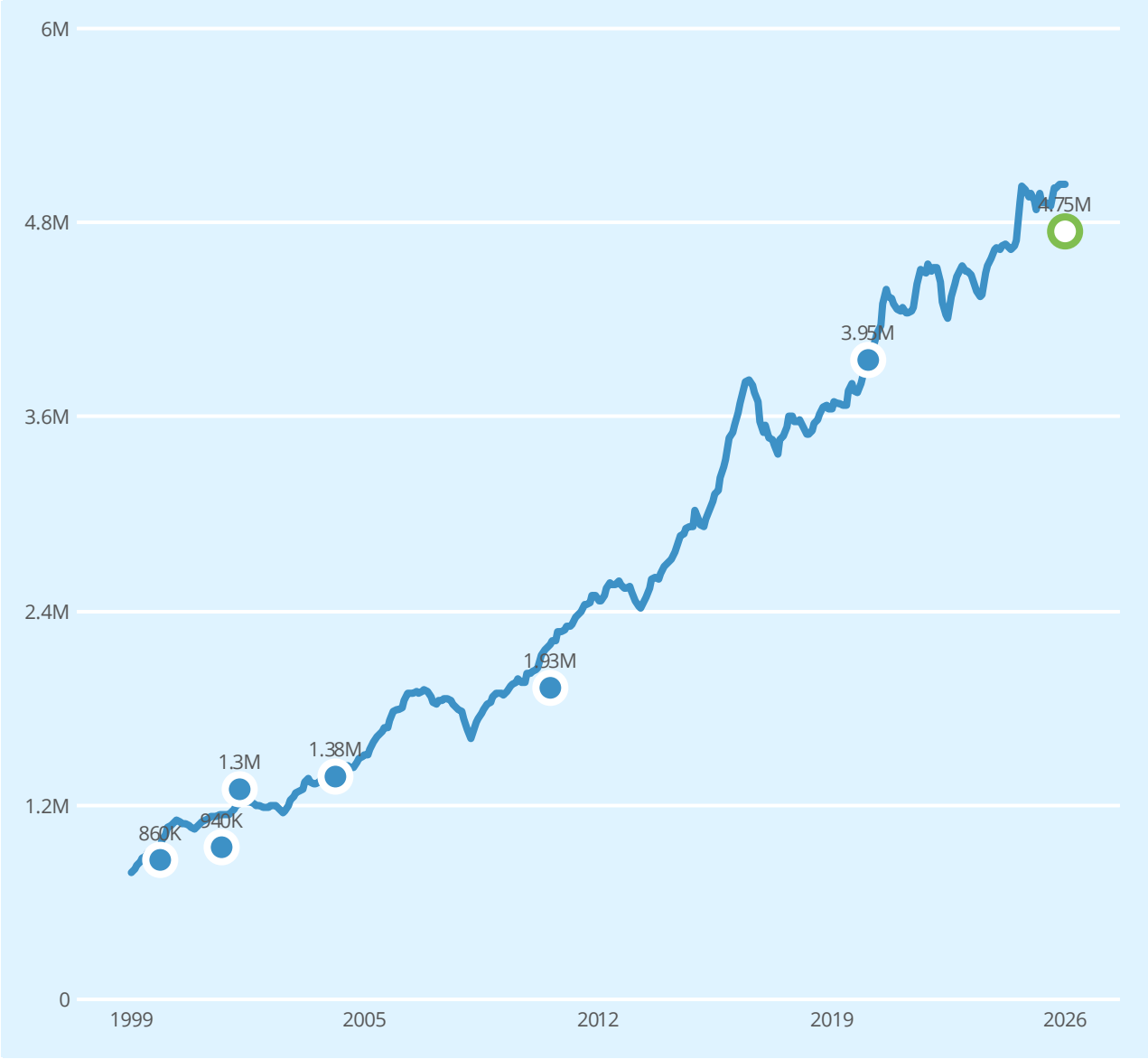
Leiligheten har en god planløsning med to soverom og lyse oppholdsrom. Stuen er romslig og har utgang til sydvestvendt, innglasset balkong med gode solforhold. Separat kjøkken med hyggelig frokostplass og utsyn mot skogholt gir en ekstra rolig og trivelig ramme

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.08.2020	25.08.2020	01.10.2020	3 750 000	3 700 000	250 958	3 950 958
11.03.2011	07.04.2011	26.05.2011	1 900 000	1 820 000	110 613	1 930 613
02.11.2004	27.01.2005	24.05.2005	1 330 000	1 340 000	38 655	1 378 655
24.09.2001	19.03.2002		1 250 000	1 265 000	38 655	1 303 655
24.09.2001		24.09.2001	-	940 000	-	940 000
26.11.1999		26.11.1999	-	860 000	-	860 000

Leiligheter til salgs i BRATTLIKOLLEN grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

5.7M
5.5M
5 259 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
4
dager

Leiligheter solgt i BRATTLIKOLLEN grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

5 708 000 Salgspris i snitt
5 677 000 Prisantydning i snitt
5.6M

Solgt i snitt i løpet av
62
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

87 702 BRATTLIKOLLEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd
86 269 Nordstrand bydel i snitt siste 6 mnd

70 896 Libakkfaret 8 B Totalpris 4 750 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ullevål	Oppdragsnr.	330260033
Addresse	Libakkfaret 8 B		
Postnr.	1184	Sted	OSLO
Selgers navn	Naya El Habbach		
Selgers navn	Soufiane Madrane		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

30.08.2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

79390279

Våtrom

Initialer selger:
N E
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ja, oppussing av bad. Stod ferdig våren 2011 før vi flyttet inn. Alle bad i sameiet ble rehabilitert i 2010-2011. Rør til bad og kjøkken byttet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Man kan kontakte sameiet. Arbeidet ble gjennomført av S-Bygg.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Man kan kontakte sameiet. Arbeidet ble gjennomført av S-Bygg.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Man kan kontakte sameiet. Arbeidet ble gjennomført av S-Bygg.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
N E
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle bad i sameiet ble rehabilitert i 2010-2011. Rør til bad og kjøkken byttet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kontakt sameiet. Gjennomført av S-bygg.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ja, vi tror dette ble utført da fasaden på blokka ble renovert, ferdig 2019.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ta kontakt med sameiet, S-bygg og Nordic facade

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Innglassning av balkong i 2019 (tidligere eier)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Innbetaling egenandel, Innglassning, Nordisk Facade AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

El-anlegg i leilighet oppgradert av elektriker i 2019. Strømmåler byttet til smartmåler i 2018. Elektrikertjenesten AS. Smartmåler: Hafslund. Samsvarserklæring for arbeid i leilighet og smartmåler er begge i sikringsskap.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Elsikkhertdokumentasjon, kursfortegnelse og samsværserklæring fra elektrikertjenesten.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Et kjøkkenskap dekker en lufteventil mot utsiden, oppdaget etter kjøkkenbestilling, uten opplevde problemer. Varmluftfunksjonen på integrert ovn virker ikke. Øvre sikkerhetslås på inngangsdør er funksjonell, men hard og kranglete.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 30.04.2026

Signert av *Naya El Habbach*

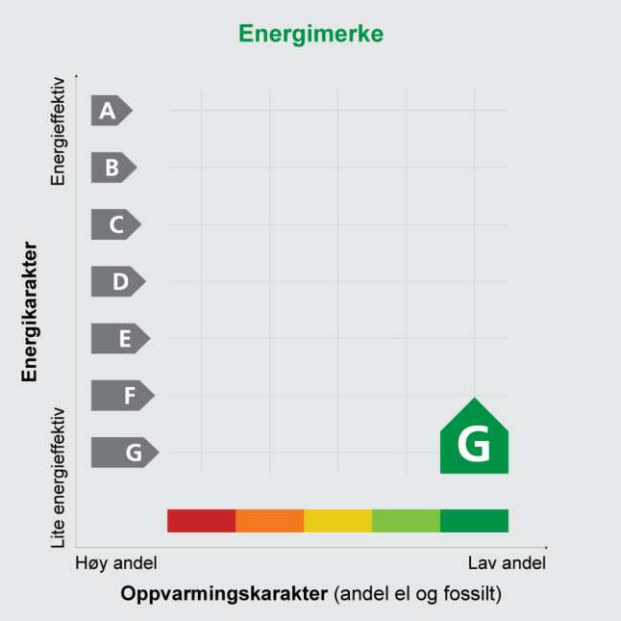
Signert av *Soufiane Madrane*

Initialer selger:
N E
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Libakkfaret 8 B
Postnr	1184
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	149
Bnr.	433
Seksjonsnr.	196
Festenr.	
Bygn. nr.	80350562
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2020-1151345
Dato	29.06.2020



Innmeldt av	Maria Baugstø

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Utskifting av brenner på kjelanlegg**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1954
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Bioenergi
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Bio kjel

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Libakkfaret 8 B
Postnr/Sted: 1184 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0302
Dato: 29.06.2020 13:03:23
Energimerkenummer: A2020-1151345
Ansvarlig for energiattesten: Maria Baugstø
Energimerking er utført av: Maria Baugstø

Gnr: 149
Bnr: 433
Seksjonsnr: 196
Festenr:
Bygnnr: 80350562

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 11: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og/eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Protokoll til årsmøte 2026 for BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971515937
Møtet ble avholdt 22. april kl. 18:00, Lambertseter videregående skole, Cecilie Thoresens vei 6, Oslo..

Antall stemmeberettigede som deltok: 31
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mona Kvandahl er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Annveig Helen Isaksen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet digitalt og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen. Fullmakter må leveres inn skriftlig.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås at de stemmeberettigete blir godkjent.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

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.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av ny revisor

Sameiets nåværende revisor er BDO AS med honorar i 2025 på kr 29 537,-.

Alpha Revisjon kan tilby en pris på kr 21 875,-.

Forslag til vedtak:
Sameiet bytter revisor til Alpha Revisjon AS

✓ **Vedtatt.**

8. Rydding av trær bak Libakkveien 6-8

Fremmet av: Cecilie Jernberg

Trærene bak Libakkveien 6-8 har vokst seg svært høye og er veldig tette når de har blader.

Trærne blokker svært mye dagslys for mange av leilighetene i 1 -3 etg og bør tynnes ut evt fjernes totalt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Fjerning / uttynning av trær bak Libakkveien 6-8

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret sørger for at vegetasjonen i området bak blokken i Libakkveien 6a til 8b tynnes ut.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Søppelsituasjonen

Fremmet av: Liza Krasniqi

Jeg ser at mange er frustrert over overfylte søppelcontainere og at søpla blir lagt igjen ved søppelplassen.

> ✕ **Ikke vedtatt. Forslag 1 ble tatt opp til votering.**
> **Forslag 2 ble trukket av styret, da tiltaket allerede er vedtatt og det tidligere er informert om at container vil bli satt ut i vår-/sommerperioden. Det ble derfor ikke gjennomført votering over forslag 2.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> I et annet borettslag har de litt større container til papp og papir, som rommer en del, kunne det vært aktuelt å bytte ut den lille vi har med en slik? (Se bilde)
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styret vil bestille containere til vår/ forsommer slik at beboerne kan få mulighet til å kaste det de eventuelt har liggende av søppel og private eiendeler som skal skrotes. Vi ber beboerne stille som containervakter som tidligere for å unngå mest mulig feilkasting og høye gebyr.

10. Valg av tillitsvalgte

Vedlagt følger innstilling fra valgkomiteen på styret i 2026.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Brit Magnell

Følgende stilte til valg:
Brit Magnell

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Kjerland
Alexander Kjøle Knivedalen

Følgende stilte til valg:
Thomas Kjerland
Alexander Kjøle Knivedalen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Wøllo

Følgende stilte til valg:
Magnus Wøllo

Varamedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Annveig Isaksen
Theodoros Kanakopoulos

Følgende stilte til valg:
Annveig Isaksen
Theodoros Kanakopoulos

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Daniel Azouar
Per Morten Jørgensen

Følgende stilte til valg:
Daniel Azouar
Per Morten Jørgensen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1478
BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BRATLIKOLLEN 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:

Avstemningen åpner 2. september kl. 09:00 og lukker 5. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1478

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.

Manuell stemmeseddel

Dersom du ikke kan stemme digitalt - kan du levere vedlagte stemmeseddel i styrets postkasse, Libakkfaret 5.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Utleie av sameiets tomt

Med vennlig hilsen,
Styret i BRATLIKOLLEN 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

Mona Kvandahl er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Aashild Ødegaard og Annveig Isaksen er valgt.

Sak 3

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 4

Utleie av sameiets tomt

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har fått en forespørsel fra WK Entreprenør AS, som er totalentreprenør til den nye utbyggeren i Libakkveien 13-15. De ønsker å leie noe av sameiets tomt til byggebrakker. Området det gjelder er p-plass 168-171 i Libakkveien og noe av området ved sandsiloen. Samtidig vil de trenge halve veibanen i Libakkveien 13-15, noe de vil leie av Oslo kommune. Dvs. at Libakkveien blir åpen for gjennomfartstrafikk med halv veibane.

Ønsker ikke sameierne å leie ut sameiets tomt vil utbyggeren isteden leie hele veibanen i Libakkveien 13-15 av Oslo kommune. Det vil si at Libakkveien blir helt stengt for gjennomfartstrafikk i ca. 20 måneder.

Styret anbefaler på det sterkeste at sameiet leier ut sameiets tomt i ca. 20 måneder til utbyggeren og vi begrunner vårt forslag med:

- Forrige utbygger Ove Skår i Libakkveien 9-11, stengte Libakkveien i hele byggeperioden, noe som resulterte i at all trafikk gikk via Libakkfaret til og fra blokkene våre. Styret fikk flere meldinger om økt trafikk og mer uvøren kjøring. Da vi søkte Oslo kommune om midlertidige fartsdempere fikk vi avslag.

- Ved å ha halv veibane åpen i Libakkveien vil det redusere en del av trafikken i Libakkfaret i byggeperioden, noe vi ønsker spesielt med tanke på barn som leker og ferdes i og ved veien. I tillegg til at det i Libakkfaret er mange inngangspartier som går rett ut i veien.

- Byggebrakkene vil gi minimal sjenanse for beboerne.

- Sameiet får kompensasjon og utført vedlikeholdsarbeid som kommer sameierne og sameiet til gode.

- Leieforholdet er midlertidig.

- Vi vil tilby en erstatningsplass for de som mister p-plass ved å tilrettelegge for 2-4 midlertidige p--plasser i sameiet.

Styret ønsker å inngå kontrakt hvor vi spesifiserer detaljer som blant annet varighet på leieforholdet, mulighet for oppsigelse av kontrakten ved mislighold, størrelse på brakkene, og ikke minst, et krav om å holde en åpen veibane for gjennomkjøring av biler i Libakkveien.

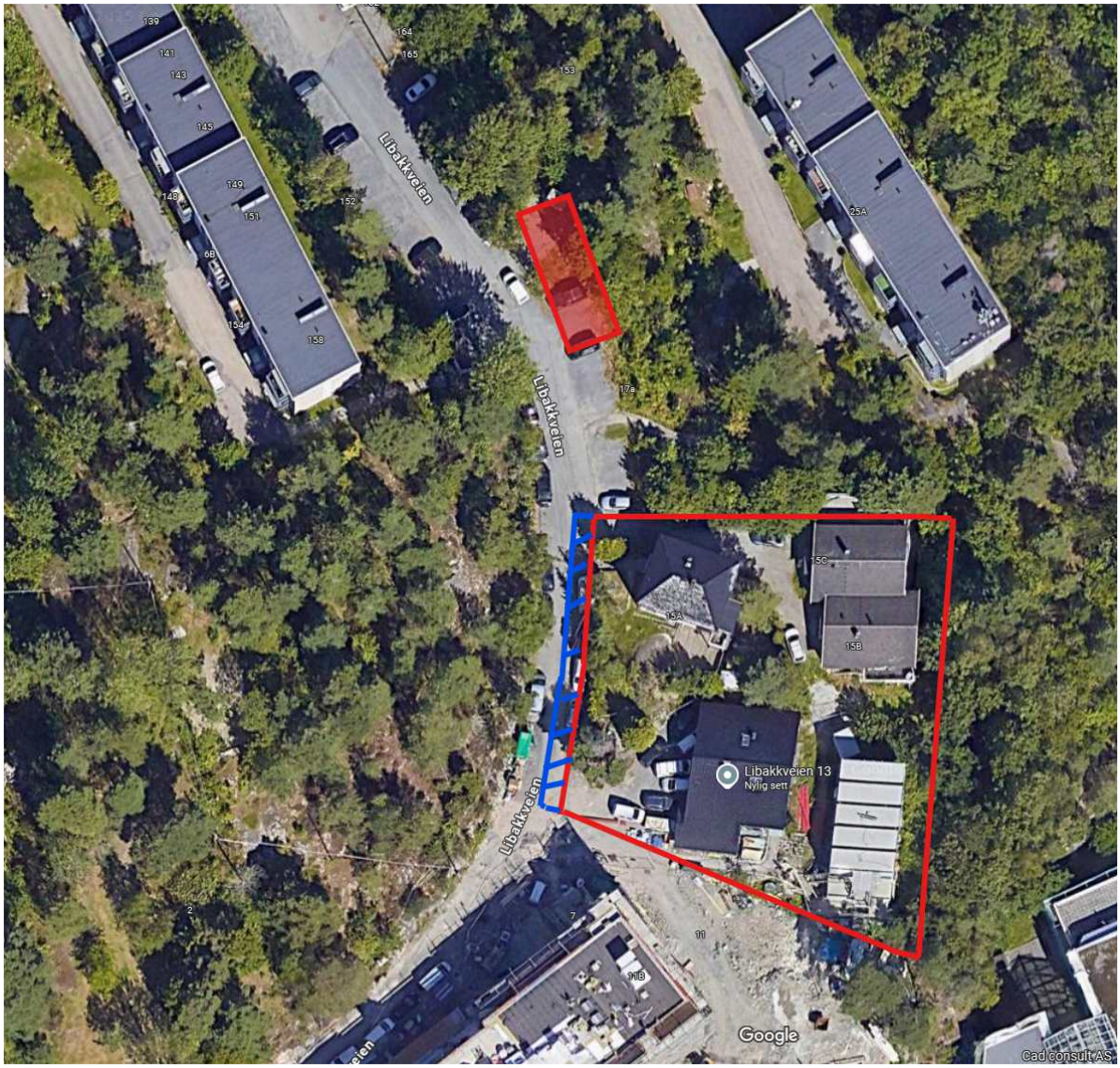
Forslag til vedtak

Sameierne godkjenner utleie av området på p-plass 168-171 i Libakkveien samt noe av området ved sandsiloen til byggebrakker med størrelse H: 5,7 x D: 7,4 x L: 19,5 m, inkludert trapp. I tillegg får styret fullmakt til å forhandle om godtgjørelse som blant annet asfaltering og annet vedlikehold i sameiet.

Vedlegg

1. Skjermbilde 2025-08-11 100030.png

Vedlegg 1 til sak 4. Utleie av sameiets tomt



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 2.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.09.25
Selskapsnummer: 1478 **Selskapsnavn:** BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Mona Kvandahl er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Aashild Ødegaard og Annveig Isaksen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Utleie av sameiets tomt

Sameierne godkjenner utleie av området på p-plass 168-171 i Libakkveien samt noe av området ved sandsiloen til byggebrakker med størrelse H: 5,7 x D: 7,4 x L: 19,5 m, inkludert trapp. I tillegg får styret fullmakt til å forhandle om godtgjørelse som blant annet asfaltering og annet vedlikehold i sameiet.

☐ 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 ekstraordinært årsmøte 2025 for BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971515937
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. september kl. 09:00 til 5. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 93.

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:**
> Mona Kvandahl er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Aashild Ødegaard og Annveig Isaksen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. 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: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Utleie av sameiets tomt

Styret har fått en forespørsel fra WK Entreprenør AS, som er totalentreprenør til den nye utbyggeren i Libakkveien 13-15. De ønsker å leie noe av sameiets tomt til byggebrakker. Området det gjelder er p-plass 168-171 i Libakkveien og noe av området ved sandsiloen. Samtidig vil de trenge halve veibanen i Libakkveien 13-15, noe de vil leie av Oslo kommune. Dvs. at Libakkveien blir åpen for gjennomfartstrafikk med halv veibane.

Ønsker ikke sameierne å leie ut sameiets tomt vil utbyggeren isteden leie hele veibanen i Libakkveien 13-15 av Oslo kommune. Det vil si at Libakkveien blir helt stengt for gjennomfartstrafikk i ca. 20 måneder.

Styret anbefaler på det sterkeste at sameiet leier ut sameiets tomt i ca. 20 måneder til utbyggeren og vi begrunner vårt forslag med:

- Forrige utbygger Ove Skår i Libakkveien 9-11, stengte Libakkveien i hele byggeperioden, noe som resulterte i at all trafikk gikk via Libakkfaret til og fra blokkene våre. Styret fikk flere meldinger om økt trafikk og mer uvøren kjøring. Da vi søkte Oslo kommune om midlertidige fartsdempere fikk vi avslag.

- Ved å ha halv veibane åpen i Libakkveien vil det redusere en del av trafikken i Libakkfaret i byggeperioden, noe vi ønsker spesielt med tanke på barn som leker og ferdes i og ved veien. I tillegg til at det i Libakkfaret er mange inngangspartier som går rett ut i veien.

- Byggebrakkene vil gi minimal sjenanse for beboerne.

- Sameiet får kompensasjon og utført vedlikeholdsarbeid som kommer sameierne og sameiet til gode.

- Leieforholdet er midlertidig.

- Vi vil tilby en erstatningsplass for de som mister p-plass ved å tilrettelegge for 2-4 midlertidige p--plasser i sameiet.

Styret ønsker å inngå kontrakt hvor vi spesifiserer detaljer som blant annet varighet på leieforholdet, mulighet for oppsigelse av kontrakten ved mislighold, størrelse på brakkene, og ikke minst, et krav om å holde en åpen veibane for gjennomkjøring av biler i Libakkveien.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameierne godkjenner utleie av området på p-plass 168-171 i Libakkveien samt noe av området ved sandsiloen til byggebrakker med størrelse H: 5,7 x D: 7,4 x L: 19,5 m, inkludert trapp. I tillegg får styret fullmakt til å forhandle om godtgjørelse som blant annet asfaltering og annet vedlikehold i sameiet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Protokollen signeres av:

Møteleder:	Mona Kvandahl/s/
Protokollvitne:	Aashild Ødegaard/s/
Protokollvitne:	Annveig Isaksen/s/

HAGEBY EIENDOMSMEGLING AS
v/Celena Solli
c/o Privatmegleren Aksept AS, 0171 OSLO
E-post: celena.solli@privatmegleren.no

Deres ref.: 330260033 . Vår ref.: 1478-1-10196 Dato: 24.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bratlikollen Boligsameie
Organisasjonsnr:	971515937
Seksjonseier:	Madrane, Soufiane
Medeier:	el Habbach, Naya Ikram
Leilighetsnummer:	10196
Adresse:	Libakkfaret 8 B, 1184 OSLO
Seksjonsnummer:	196
Gnr.	149
Bnr.	433

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 79390279.
- 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.

Kjøpers telefonnummer og e-post adresse må oppgis til forretningsfører i eierskiftemeldingen. Sameiet disponerer parkeringsplasser (både vanlige og ladeplasser for el-bil) for utleie til beboere (md leie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen). Parkeringsplass følger ikke med ved salg av leiligheten. Tildeling ved henvendelse styret. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører ved tildeling av parkeringsplass etter gjeldende priser.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207568244
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,20%
Restsaldo	67 007 310,00
Innfrielsesdato:	30.08.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 364,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Seksjonsutgifter	5 364,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	1 552,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 593,-
Annen formue:	64 410,-
Gjeld:	220 242,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207568244
Restsaldo:	217 557,34
Kapitalkostnader:	1 531,70
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 217 557,34,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mona Kvandahl pr. e-post: mona.kvandahl@obos.no eller telefon: 22 86 54 46.

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/Brit Valgerd Magnell, e-post: bratlikollen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

V E D T E K T E R

for

Bratlikollen Boligsameie org. nr. 971 515 937

Vedtektene er foreslått vedtatt på ekstraordinært årsmøte 22.10.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 22.04.2015.
Endret på ordinært årsmøte 25.04.2019.
Endret på ordinært årsmøte 07.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Bratlikollen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 16.11.1983

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 308 boligseksjoner på eiendommen gnr. 149, bnr. 433 i Oslo kommune.

Eiendommen er bebygget med 10 bygg for boliger samt et tilbygg.. I hvert av boligbyggene er det fellesrom (kjeller) med boder samt andre fellesrom. Leilighetenes fordeling i bygningsmassen fremgår av denne oversikten:

Bygg	Adresse	Antall leiligheter	Seksjonsnummer
Bygg A	Sandstuveien 48-50	32	1-32
Bygg B	Libakkfaret 2-4	40	33-72
Bygg C	Libakkfaret 1-3	40	73-112
Bygg D	Libakkfaret 5-7	32 + tilbygg	113-144
Bygg E	Libakkfaret 9-11	32	145-176
Bygg F	Libakkfaret 8-10	32	177-208
Bygg G	Libakkveien 21-23	32	209-240
Bygg H	Libakkveien 6-8	32	241-272
Bygg I	Libakkveien 25	24	273-296
Bygg J	Libakkveien 1	12	297-308

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

1-3 Særlige forhold vedr. seksjon nr. 77 og nr. 247

(1) Bruksenhetene som knytter seg til disse seksjonene, skal fortrinnsvis disponeres av Sameiet som bolig for vaktmestere. Seksjonene tilhører fellesskapet og kan ikke omsettes uten etter lovlig vedtak i sameiermøtet. Styret har rett til å disponere eventuelle ledige eierseksjoner som bolig for andre.

(2) Alle inntekter og utgifter forbundet med de nevnte eierseksjoner er å betrakte som fellesinntekter og fellesutgifter.

1- 4 Formål
Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. Sameiets formål er videre å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av seksjonene.

1-5 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden og er 1/308 for hver seksjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i pkt. 2-1 (5). Dette gjøres ved at forretningsfører varsles og gir videre beskjed til styret for overdragelser. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

(3) Styret kan leie ut parkeringsplasser etter en venteliste.

(4) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(6) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(7) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol-/ vindavskjerming, sideskjermer, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, valg av vindustyper, fastmontert belysning og lignende.
- Det er ikke tillat å bore i fasade. Dette gjelder også rekkverket på balkongen
- Elektriske arbeider skal utføres av elektriker forhåndsgodkjent av styret

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/ årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel. Ethvert arbeid som krever tillatelse fra Plan- og bygningsmyndighetene skal på forhånd godkjennes av styret i sameiet for å kunne iverksettes.

(8) Avfallshåndtering ivaretas ved avfallsbeholdere lokalisert i nærhet av byggene og sameiet praktiserer avfallssortering.

(9) Avfall som ikke passer til de ordinære avfallsbeholderne, må hver enkelt seksjonseier selv skaffe bort til nærmeste offentlige deponi. Avfall skal ikke plasseres i fellesarealer.

(10) Det er bare tillatt å ha parabolantenne forutsatt at det er søkt til styret og at man plasserer antennen under balkongens rekkverk.

(11) Sameiet tillater kameraovervåking på fellesarealer forutsatt at offentlige regler for dette blir fulgt.

(12) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/ utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/ årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(13) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Midlertidig bruksrett til fellesareal

(1) Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Det er ikke tillatt å holde hund og katt. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser
(1) Styret disponerer sameiets parkeringsplasser og leier disse ut til sameiets beboere. Det er ikke tillatt med fremleie av parkeringsplass. Leietaker skal disponere bil. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner. Styret kan omfordele tildelte plasser.

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Sameiet dekker kostnadene for etablering av infrastruktur lokalisert i området over veien fra Libakkfaret 5 (det gamle vaskeriet) og Libakkfaret 3A/B, samt innkjøp av ladebokser. Den som leier plass til elbil betaler et månedlig beløp som dekker leie av ladeboks, en andel av kostnadene for infrastrukturen, og vedlikehold. Det månedlige beløpet settes av styret. I tillegg kommer betaling for strøm som den enkelte elbil benytter. Det vil være individuell innbetaling av strøm».

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholds-plikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) Inventar
b) Utstyr, som vannklosett, badekar, dusjdører/ dusjkabinett og vasker
c) Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) Skap, benker, innvendige dører med karmer
e) Listverk, skillevegger, tapet
f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) Vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
j) Sideskjermer
k) Innglassinger til balkong

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, dette gjelder også vinduer og dører.

(5) Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet slik at rør ikke fryser.

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

(7) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

(13) Sameierne er ansvarlig for at alt av vedlikehold og/eller reparasjoner og installasjoner i den enkelte seksjon utføres fagmessig. Alt arbeid som gjelder rørlegging, ventilasjon og elektrisitet skal utføres av autoriserte fagfolk. Ventilasjonssystemet skal håndteres av fagpersonell utpekt av styret.

(14) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold eller forsømt melding. jf. eierseksjonsloven § 34.

(15) Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruks-enhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

(16) Når erstatningsansvar er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 6-3 anvendes.

(17) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret etter varsling vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

5-2 Ombygning og endring av egen seksjon
(1) Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre dette svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

(2) Forbud mot å flytte kjøkken og bad.
En sameier kan ikke flytte bad eller kjøkken fra opprinnelig plassering til et annet sted i leiligheten.

(3) En sameier kan ikke endre ventilasjonssystemet i seksjonen. Avtrekksventiler på kjøkken og bad, samt lufteventiler i vinduer og yttervegg skal alltid være åpne. Kjøkkenvifte skal aldri tilkobles avtrekkssystemet eller lufteventil i yttervegg. Kostnader i forbindelse med ekstra vask og rens av fasade og ventilasjonssystem vil tilfalle den enkelte seksjonseier som har ureglementert montert vifte.

(4) En sameier kan ikke fjerne eller flytte på innretninger som knytter seg til sentralvarme-anlegget, eksempelvis rør og radiatorer.

(5) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, og godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer mm
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

I tillegg til denne lovbestemte panterett, har sameiet slik panterett:

- Sameiets har panterett i hver seksjon for kr 20 000. Denne panteretten har i henhold til det tinglyste dokument om seksjonering av eiendommen, prioritet etter kr 250.000 uten opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet til inntil 90 % av senere lånetakster avholdt av en godkjent takstmann eller offentlig instans.

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fem varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år, mens den for de andre medlemmene er to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Styret velger selv nestleder og eventuelt sekretær blant sine medlemmer.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

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

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

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

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

9. Årsmøtet

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

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle styrets årsberetning/ årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet 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.

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

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

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

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

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

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

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med:

a) Eierseksjon: Eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) Bruksenhet: Et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) Bruksenhetens hoveddel: En sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) Bruksenhetens tilleggsdel: De delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) Fellesareal: De delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) Boligseksjon: En seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) Sameiebrøk: Seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) Seksjonering: Å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) Reseksjonering: En ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) Sameiet (eierseksjonssameiet): Fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER

FOR

BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE

Endret på ordinært sameiermøte 21.04.16
Endret på ordinært årsmøte 25.04.2019
Endret på ordinært årsmøte 28.04.2021

§ 1- FORMÅL

Bratlikollen Boligsameies husordensregler har til hensikt å skape gode forhold for sameiere og beboere, samt verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

Sameiere/beboere må ta hensyn til hverandre og være med å bidra til god orden og et godt sosialt miljø.

Alle eiere og beboere plikter å sette seg inn i husordensreglene og har ansvar for at husordensreglene følges.Gjentatte brudd på husordensreglene vil kunne føre til utkastelse eller tvangssalg, ref. sameiets vedtekter.

Seksjonseiere som leier ut plikter å informere sine leietakere om gjeldende regler og vedtekter og er ansvarlige for at leietakerne følger disse.

§ 2 - RO I LEILIGHETER OG PÅ FELLESAREALER

Det skal som hovedregel være nattero i leilighetene og i fellesarealer mellom
kl. 23.00 og klokka 07.00.

Støyende aktiviteter som boring, banking o.l. er ikke tillatt etter klokka 21.00 eller på søndager og offentlige helligdager, og kun tillatt til kl. 18.00 på fredager og lørdager.

På uteanleggene må all støyende lek og aktiviteter opphøre klokka 21.00. Det samme gjelder i forhold til biler på tomgang, rusing av motorer på gårdsplassene og roping fra balkonger.

Radio, TV, musikkanlegg og ***andre støyende innretninger*** må alltid benyttes hensynsfullt, slik at andre beboere ikke sjeneres på noe tidspunkt av døgnet. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter avtale med styret og samtykke fra nære beboere.

Det er ikke tillatt å leke i oppganger, kjellerganger og fellesboder.

§ 3 - BEHANDLING AV LEILIGHETEN

Ved brudd på vannledning må vaktmester/rørlegger kontaktes umiddelbart selv ikke kan. Er det nødvendig med oppstaking av vasker, toaletter eller sink må også rørlegger kontaktes. Sluket på badet må renses med jevne mellomrom.

Det er forbudt å kaste bind, bleier og tamponger i toalettet fordi det tetter avløpet. Kast kun toalettpapir. Dersom et toalett suser og ikke kan repareres med en gang, må kranen stenges mellom hver gang toalettet er i bruk.

Beboerne oppfordres til ikke å la varmt vann renne unødvendig.

Innvendig vedlikehold er den enkelte sameiers ansvar.

Kjøkkenvifte: ***Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifte til*** avtrekkskanalen opp til taket, eller ventilasjonsluken ut på veggen. Dette er meget viktig, da en tilkoblet ventilator ødelegger ventilasjonen og vil skape et dårlig inneklima i leiligheten. Avtrekksvifte for kjøkken **skal** ha kullfilter eller lignende innretning.

§ 4 - UTSKIFTING AV VINDUER OG INNGANGSDØRER

Ved utskifting av vinduer og dører er sameieren ansvarlig for at det skiftes til vinduer og dører av godkjent type.

Utskifting av vinduer: Utskifting av vinduer er en fasadeendring som krever byggetillatelse i henhold til plan- og bygningsloven. Forskriften***e*** sier at søknad ikke kreves dersom man setter inn vinduer nøyaktig lik de gamle. Velges vinduer med hel glassflate, må disse vinduene, samtidig med at de skiftes, ***påmonteres en sprosse med samme bredde som stolpe i originalvindu,*** som utseendemessig gjør dem like de som er godkjent.

Utskifting av inngangsdør: Når det gjelder type inngangsdør til den enkelte seksjon, har sameiet en standard som skal følges. Døra som skal benyttes på Bratlikollen og som passer best sammen med de gamle dørene er:

- Dør utført i afrikansk mahogni.
- Branndør - B 30, dvs. at den skal motstå flammer i 30 minutter.
- Er lydisolerende - 40 desibel, dvs. at døren begrenser lyd/støy fra trappeoppgangen til et minimum.
- Messing-dørvrider.
- Det er en forutsetning at døra monteres på samme måte som øvrige inngangsdører, dvs. at dørbladet slår utover.

§ 5 - BRUK AV BALKONGEN

Beboerne oppfordres til å ta særlig hensyn til naboene ved bruk av balkongen. **Grilling med kull er forbudt.** Fyrstikker, sigarettstumper o.l. må ikke kastes ut fra balkongen.

Det er ikke tillatt å oppbevare gassflasker i boder eller i kjelleren for øvrig.

Beboeren må påse at det ved vanning av blomster eller rengjøring av balkongen ikke drypper vann på balkongen eller vinduene under. Beboeren er ansvarlig for fjerning av snø og is ***på balkongen.***

Det er ikke tillatt å oppbevare avfall, innbo og lignende på balkongen.

§ 6 - MARKISER, INNGLASSING, PARABOLANTENNER O.L.

Det henvises generelt til vedtekter for Bratlikollen Boligsameie avsnitt 3.2: Utvendige tiltak.

Utvendig arrangement på balkong og bygning: Det må ikke settes opp innglassing, vindskjerm, glassvegg, markise, skilt, lamper, fliser o.l. på balkong eller vegg uten styrets skriftlige godkjenning.

Innglassing/sideskjermer: Opplysninger om type får du når søknaden godkjennes skriftlig fra styret.

Sideskjermer kan skjermes med folie.

Balkonginnglassingene skal solskjermes med plisse eller persienner, med fargene lysgrå, hvit, mellomgrå eller sort.

Markiser: Det er tatt ut farger til markiser for de ulike blokkene. Opplysninger om type og fargekode får du når søknaden godkjennes skriftlig fra styret

Parabolantenner: Det skal søkes styret om oppsetting av parabolantenne. Tillatelse blir gitt under forutsetning av at den plasseres under balkongens rekkverk.

§ 7-SØPPEL

Søppel og avfall skal pakkes inn og må ikke inneholde brennende eller sterkt brennbart avfall. Søppel kastes i søppelskapene og skal ikke plasseres utenfor. Hensatt søppel tiltrekker seg fugler og skadedyr. Matavfall (grønn pose), plast (blå pose) og restavfall (vanlig plastpose) skal kastes samme sted, i søppelskapet.

Papir kastes i containere spesielt merket for dette formål.

Gjenstander, søppel, papp/papir ol. som er plassert utenfor søppel- eller papircontaineren kan bli fjernet og beboere kan bli belastet for bortkjøring.

I henhold til kommunale forskrifter, er det **strengt forbudt** å kaste bilbatterier, bildekk og malingrester i vanlig søppelkasse. Container for slikt avfall finnes på bensinstasjoner og avfallsstasjonene. Det koster sameiet flere tusen kroner hver gang beboerne overtrer denne forskriften og kaster slike ting i vanlig søppel.

Sigarettsneiper, tyggegummi og annet søppel skal ikke kastes ved inngangspartiet.

§ 8 SKADEDYR

Oppdages veggedyr, kakerlakker o.l. i leiligheten skal et seriøst firma innenfor skadedyr-bekjempelse og styret kontaktes umiddelbart. Seksjonseieren må dekke utgiftene til nødvendige tiltak for utrydding av eventuelle skadedyr. Når skadedyr oppdages plikter alle beboere å tillate inspeksjon og igangsetting av nødvendige tiltak.

Fuglemat: Det må ikke legges ut fuglemat, verken på balkong eller på eiendommen for øvrig. Mating av fugler på balkong fører til mye skitt og støy, i tillegg til at mat som faller ned eller legges ut på bakken, tiltrekker rotter og mus.

§ 9 - HUND/KATT

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt. Dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboere, kan styret, etter særskilt søknad, gi tillatelse til dyrehold. Det er generell båndtvang på sameiets område.

§10-TRAPPEVASK

Beboere som flytter, foretar reparasjoner, oppussing o.l. som fører til at oppgangen blir ekstra skitten, må ***selv*** sørge for ekstra rengjøring så raskt som mulig. Om nødvendig må hele oppgangen vaskes.

§ 11- OPPGANGER OG FELLESROM

Etter brannforskriftene skal ikke sykler, barnevogner, ski, skotøy, klær o.l. plasseres eller oppbevares i oppgangen. Av samme grunn er det heller ikke tillatt å sette rot, innbo eller søppel i kjellergangen. Sykkelboden kan kun benyttes til sykler og barnevogner. Alt annet må plasseres i sameiernes egne boder.

Gjenstander, søppel ol. som er plassert ulovlig kan bli fjernet og beboere kan bli belastet for bortkjøring.

Inngangsdør til oppgang, kjeller og fellesrom skal alltid holdes låst. Bruk av ild eller bart lys i kjeller er forbudt. Lyset skal slukkes når beboeren forlater kjelleren.
OL- rom: I disse rommene er det høyspenning og ifølge brannforskriftene er det ikke tillatt verken å oppholde seg eller lagre utstyr og innbo i dette rommet*
*Unntak: Dette er tillatt i Libakkfaret 5b ***og i Libakkveien 8a*** hvor spesialtiltak er gjennomført.

§ 12 – POSTKASSER OG RINGEKLOKKER

Postkasser: alle postkassene skal ha navneskilt i hvit hardplast med navnet skrevet med sorte store bokstaver. I tillegg skal navneskiltet festes på innsiden av postkassen i luken for navneskilt.

Ringeklokke: Navn til ringeklokkedisplayet skal vaktmesteren montere.

§ 13 - MOTORKJØRETØYER, CAMPINGVOGNER O.L.

På sameiets eiendom, kan biler og motorsykler kun parkeres på opparbeidede og tildelte parkeringsplasser. Styret har oversikt over ledige parkeringsplasser. Det er ikke tillatt å benytte de opparbeidede parkeringsplassene til bilopplag/***hensetting*** av bilvrak, uregistrerte kjøretøy***, tilhenger eller campingvogn***. Det vises for øvrig til særskilte leiekontrakter for parkeringsplassene.

Det er ikke tillatt å parkere på stikkveier og ved inngangspartier. Det er ikke tillatt å parkere campingvogner og tilhengere på sameiets eiendom. Feilparkerte motorkjøretøyer, camping-vogner o.l. kan for eiers regning besørges borttauet av styret.

Kjøring med motorkjøretøyer på gangstiene er forbudt.

Kjøring på sameiets område må foregå med stor forsiktighet og i gangfart.

Det er ikke tillatt å lagre moped, scooter og motorsykkel i kjeller.

§ 14 – UTEANLEGGENE

Beboerne har et felles ansvar for at sameiets uteanlegg, trær, busker, blomster o.l. blir holdt i orden og behandlet skånsomt. Alle voksne må være med å ta ansvar for at trær, blomster etc. ikke brekkes ned og ødelegges. Det er foreldrenes ansvar at barna ikke ødelegger det sameiet i fellesskap forsøker å skape.

Ønske om felling av trær må skriftlig meldes styret for behandling.

§ 15 – FOTBALLSPARKING

Fotballsparking er kun tillatt på anvist område på baksiden av blokk E (Libakkfaret 9-11). Øvrig ballspill skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere eller til fare for biler, grøntanlegg eller bygningsmasse.

§ 16 - LUFTING/RISTING AV TØY

Det må ikke luftes gjennom entrédør. Den som åpner vindu i trappeoppgang, er ansvarlig for at det blir lukket.

I fyringssesongen oppfordres beboerne til å lufte kortest mulig tid av gangen. Sameiets fyringsutgifter reduseres hvis beboerne reduserer varmen på radiatorene i stedet for å åpne vinduet.

Beboerne er ansvarlig for å holde alle rom såpass oppvarmet at ledninger ikke fryser.

Risting og lufting av tøy gjennom vinduer og over balkongkant er forbudt.

§ 17 - VASK OG TØRKING AV TØY

Tørking av tøy i leilighetene kan føre til fuktskader. Det er viktig at boligen til enhver tid har god ventilering gjennom ventiler i yttervegg og ventiler over vinduet samt gjennom ventiler på bad og kjøkken. Se eget skriv på hjemmesiden som heter «Ventilering av boligen».

Utbedring av fuktskader er den enkelte sameiers ansvar.

§ 18 – UTLEIE

Når en seksjon leies ut skal dette meldes styret umiddelbart ved hvert leieskifte og kontaktinformasjon til leietaker legges på Vibb.no.

§ 19 - MELDINGER TIL STYRET

Forslag, klager og spørsmål til styret skal skje skriftlig via brev eller e-post. Enkelte spørsmål kan besvares pr. telefon i styrets telefontid. Kontaktinformasjon finnes på sameiets internett-sider. Henvendelser kan også sendes skriftlig til forretningsfører.

§ 20 – IKRAFTTREDEN

Disse husordensregler er vedtatt på sameiermøte 21. april 2016 og erstatter husordensregler av 21. november 2002, 17. mars 2009, 11. mars 1999, 11. april 2013 og 22. april 2015.

149/385. RGO/ÅW.

A P P R O B A S J O N .

J.nr. 832/54.

Ang.: gnr. 149, bnr. 385. blokk F.

Anmelder: Arkitekt Harald Klem, Wergelandsveien 7, Oslo.

Eier: A/S Brattlikollen, v/adv. F. Mack, Grensen 5/7, Oslo.

Arbeidets art: Våningshus.

Byggemelding med vedlagte 5 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2-1924, med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7-1949, byggeforskriftene av 15/12-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Unntak fra bygningslovens § 114.2, § 87 og § 93 er gitt.(se sak for blokk A.)

Brannvesenets og helserådets pålegg på stedet må følges, kfr. vedlagte gjenparter av 17/3 og 18/3-54.

Trapperomsvegger må isoleres forskriftsmessig.

Før byggetillatelse kan gis må vann og kloakkforholdene være iorden.

Forøvrig vises til nedenfor nevnte punkter:

1.2.3.4.7.8.11.12. og 13.

Før byggetillatelse kan gis, må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material-og arbeidstillatelse (rød seddel)foreligge, kfr. vedlagte rundskriv av 1/1-1951,
4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48,ledd 1),
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spørsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling og
6. eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt (kfr.ovenfor).

Videre bemerkes:

7. Redegjørelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
9. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
10. Heiser må anmeldes til heiskontrollen.
11. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Vann-og kloakkvesenet.
12. Forslag til utvendige farger må innsendes.
13. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn. I vaskerier kan det bare gjøres regning med strøm til drift av motorene.

Bygningssjefen i Oslo, den 5. april 1954.

for bygningssjefen

Harald Wildhagen.

R. Glasø-Olsen.

Blokk F.

Herr arkitekt Harald Klem,
Wergelandsveien 7,
O s l o.

Vedr. gnr. 149, bnr. 385, blokkene A-B-C-D-E-F-G-H.
Eier A/S Bratlikollen v/adv. F. Mack, Grensen 5/7.
EA/RK.

Deres søknad av 2/5.1953 om dispensasjon fra bygningslovens § 104.2 - fri etasjehøyde på 2,4 m i boligetasjene i ovennevnte 8 4-etasjes boligblokker, ble lagt frem for Oslo bygningsråd i møte 6/5.1953.

Bygningsrådet gjorde slikt v e d t a k:

"Unntak fra bygningslovens § 104.2 for fri etasjehøyde 2,4 m innvilges ikke".

Det av Dem innleverte eksemplar av det finske tidsskrift "Arkitekten" returneres.

./.

Oslo, bygningssjefen, den 8. mai 1953.

Y. Riis.
e.bem.

Erling Aver.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200

TB/VT.

KOPI

Oslo, den 24/2-67.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr. 54/832.

Gnr. 149 bnr. 433 av bnr. 385, blokk F. Libakkfaret 8/10.

Arbeidets art

Avsluttende synsforretning

Boligblokk.

Bygningens art

27/1-67.

Nybygg.

Byggherre

A/S Brattlikollen v/eiendomsm. Erland Morud, Fr. Nansensplass 9, Oslo 1.

Byggemelder

Arkitekt Harald Klem, Wergelandsveien 7, Oslo 1.

Ansvarshavende

Murmestert Trygve Brudevold, Torggaten 8, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør

T. Busch

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før 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.

Skjema C-18. 3000. R. A 7538/66. —

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	149/0433 Libakkfaret 8 Og 10, Bl. F	Journalnr 91/2138-S
Arbeidets og bygningens art	Rehab. fasader og nye balkonger Boligblokk	Innlevert 10.07.91
Byggherre	Bratlikollen Boligsameie V/H.D. Næss, Libakkvn. 8 B, 1184 OSLO 11	
Anmelder	Ark.Kont. Hille og Melbye AS Osterhausgt. 18, 0183 OSLO 1	

BE/BE

Oslo, den 21. august 1991

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det byggemeldte arbeidet godkjennes.

Balkongkledningen må få en farge som harmonerer til bygget forøvrig.

Vedr. protester se jnr. 91/2130.

FØR BYGGETILLATELSE (TILLATELSE TIL IGANGSETTING) KAN GIS, MÅ FØLGENDE PUNKTER VÆRE ORDNET:

A. Ansvarshavende være godkjent.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR ANSVARSHAVENDE HAR FÅTT IGANGSETTINGS-TILLATELSE FRA BYGNINGSKONTROLLEN. OM KLAGEADGANG, SE VEDLAGTE ORIENTERING.

NB! Vær oppmerksom på at eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner vil bli gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Einar O. Caspersen
Overark./Distr.leder

Britt Eikholt
Avd.ark.

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN

KART • PLAN • BYGGESAK

Bratlikollen Boligsameie
V/H.D. Næss, Libakkvn. 8 B

1184 OSLO

Elvevoll, Svein O.
Fredheimveien 33C

1087 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
910102138	92/318099	Anders Sundt	14. september 1992

Arbeidssted : 149/0433 Libakkfaret 8 Og 10, Bl. F
Byggherre : Bratlikollen Boligsameie, V/H.D. Næss, Libakkvn. 8 B, 1184 OSLO
Arbeidets art: BL. F, REHAB. FASADER OG NYE B ALKONGER - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installsajon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Celena Solli
LIBAKKFARET 8B

Dato: 24.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531336
9155565

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.149 BNR. 433

Vi viser til bestilling av 20260424 for LIBAKKFARET 8B.

GNR. 149 BNR. 433

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.10.1954.

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

52271 m²

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

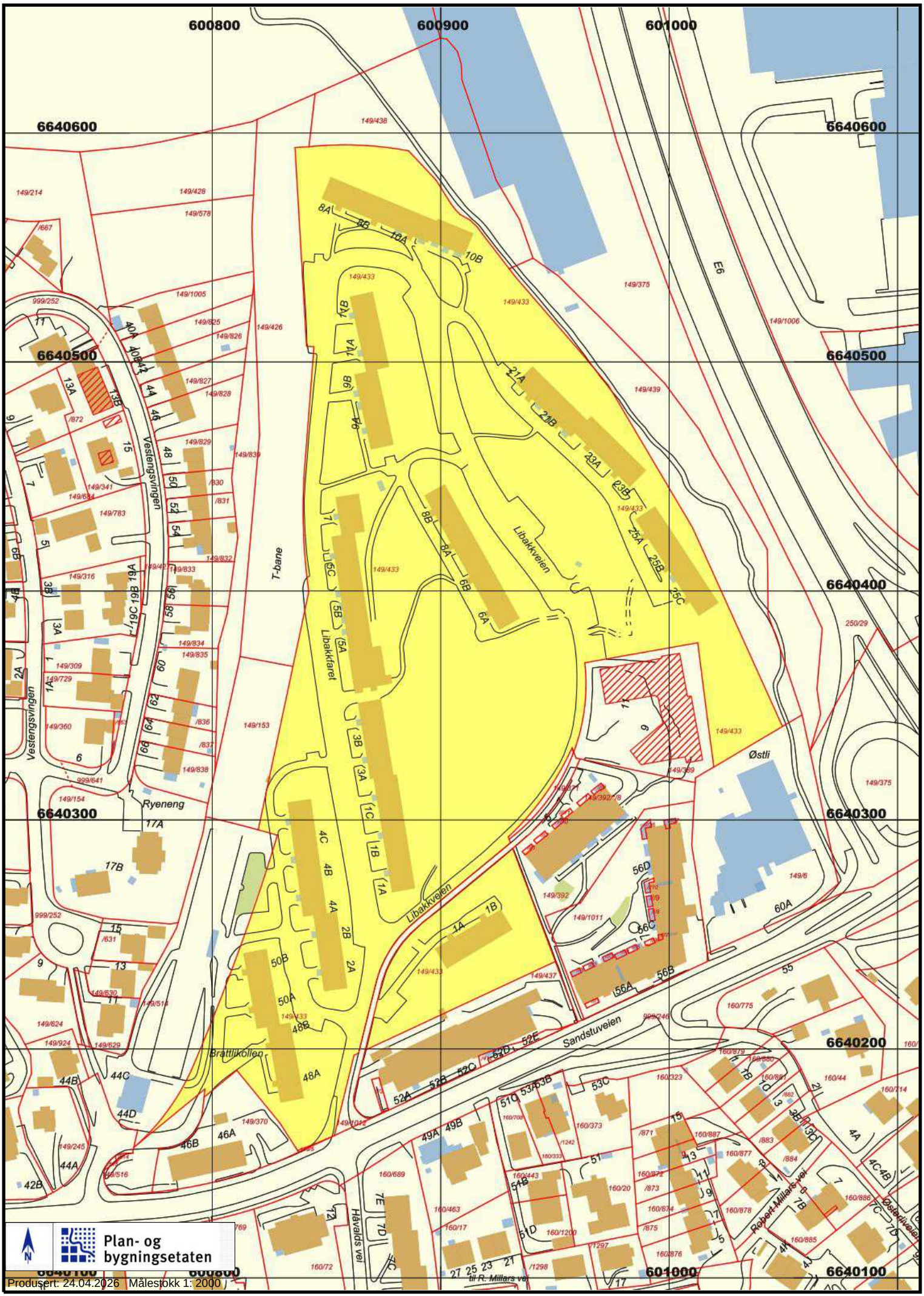
Målestokk= 1: 2000.

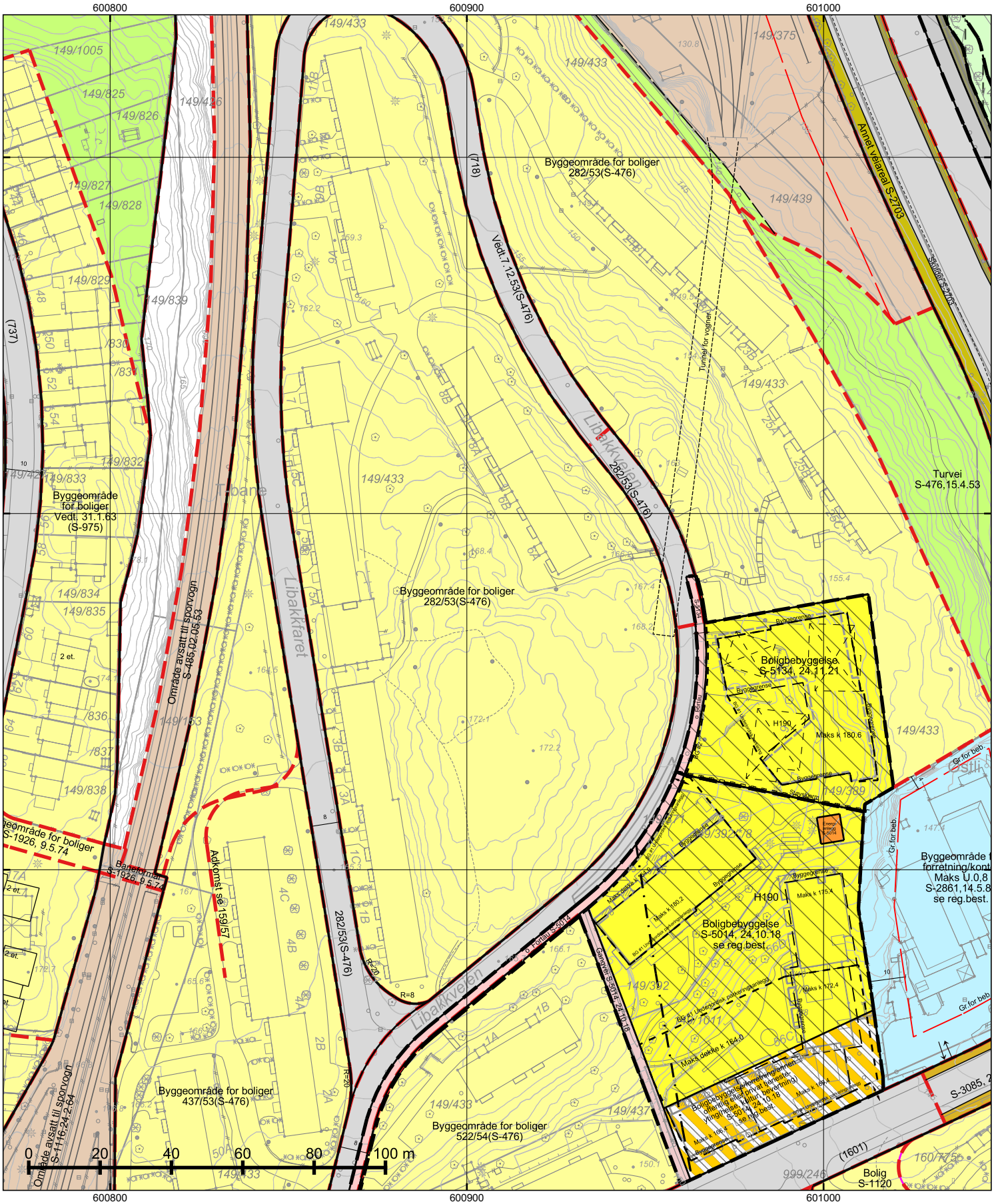
Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

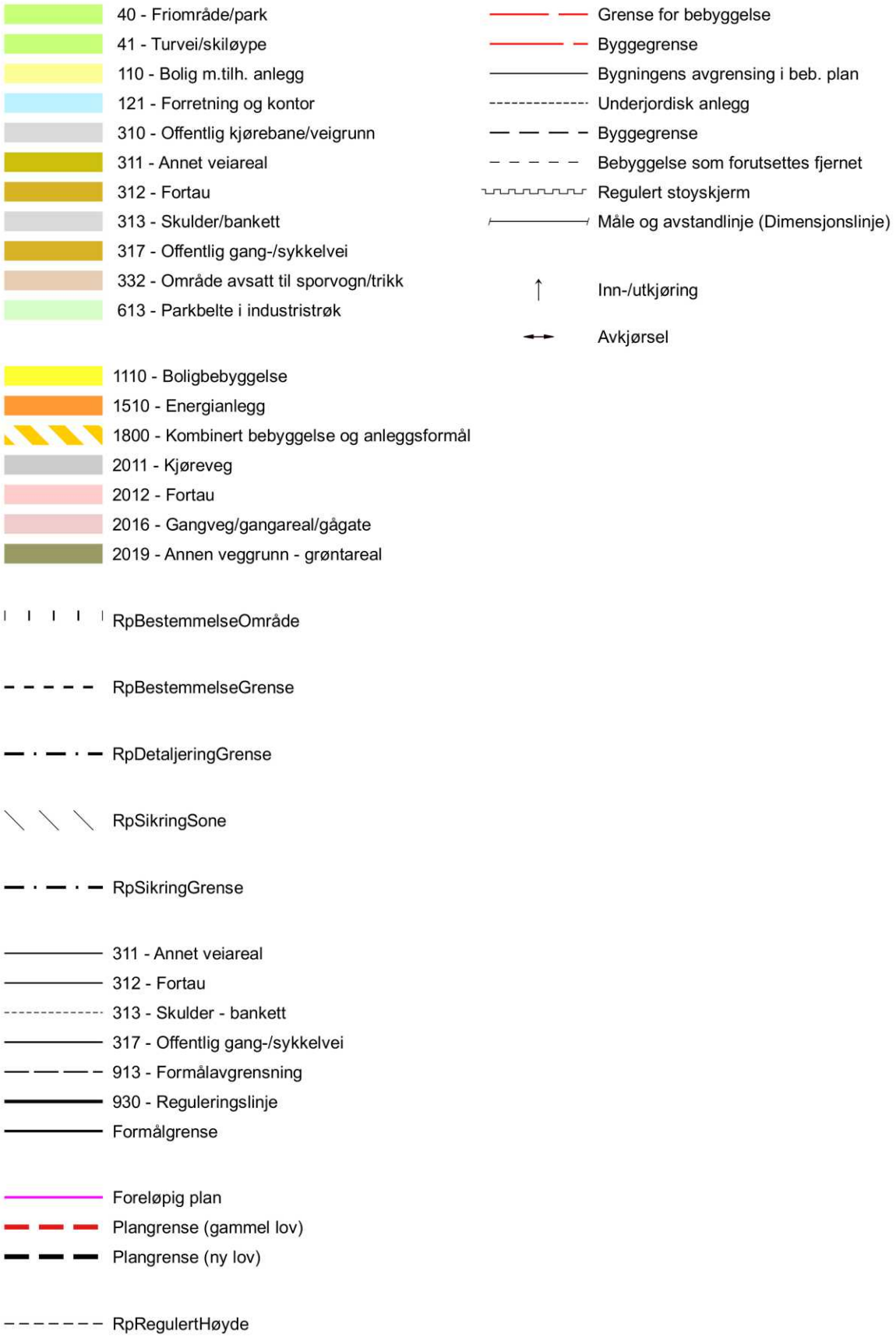
Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

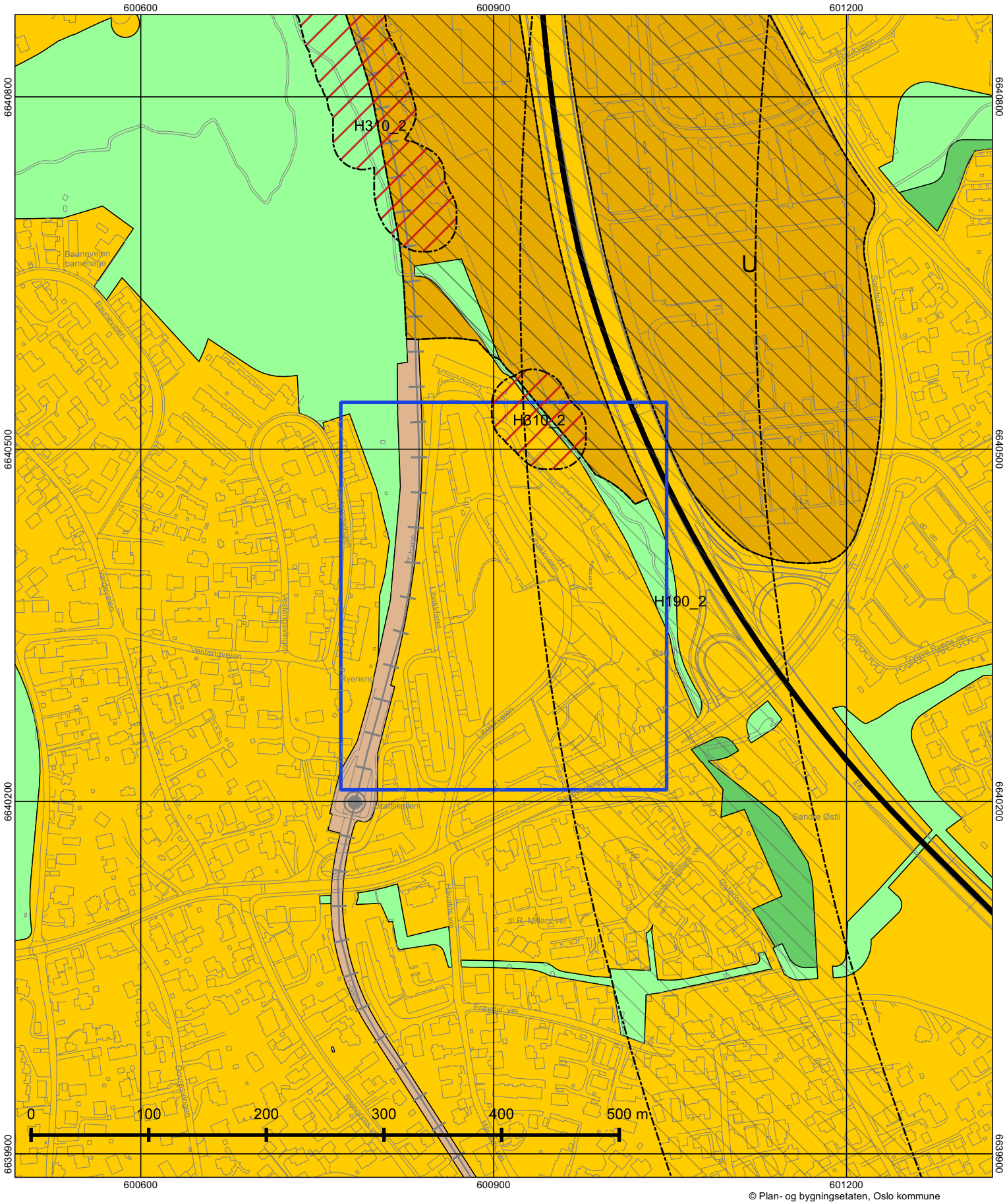
Kristin Tveit
Seksjonsleder


600800
600900
601000
6640600
6640500
6640400
6640300
6640200
6640100
Libakkveien
Libakkfaret
T-bane
E6
Vestengsvingen
Ryeneng
Brattlikollen
Sandstuveien
Østli
Høvalds vei
Robert Millars vei
Østerhaugveien
til R. Millars vei
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 24.04.2026 Målestokk 1: 2000


600800
600900
601000
6640500
6640400
6640300
149/433
149/1005
149/825
149/826
149/827
149/828
149/829
149/839
149/832
149/833
149/834
149/835
149/836
149/837
149/838
149/375
149/439
149/392
149/437
Byggeområde for boliger 282/53(S-476)
Vedt.7.12.53(S-476)
Libakkfaret
Libakkveien
282/53(S-476)
Turvei S-476,15.4.53
Annet veiareal S-2703
Turvei for vogner
Byggeområde for boliger Vedt. 31.1.63 (S-975)
Område avsatt til sporvogn S-485.02.05.53
Banelegeme
Byggeområde for boliger S-1926, 9.5.74
Adkomst se 159/57
Byggeområde for boliger 437/53(S-476)
Område avsatt til sporvogn S-1116.24.2.64
Byggeområde for boliger 522/54(S-476)
Boligbebyggelse S-5134, 24.11.21
Boligbebyggelse S-5014, 24.10.18 se reg.best.
Byggeområde for forretning/kont. Maks U.0,8 S-2861,14.5.8 se reg.best.
Gr.for beb
Bolig S-1120
H190
Maks k 180.6
Maks k 175.4
Maks k 172.4
Maks dekke k 184.0
Maks k 186.4
Maks k 180.2
Maks k 186.7
Byggegrense
Garasjeport S-5014, 24.10.18
Energi sentral SVPV
Gangveg/sykkelveg
Fortau S-5014
Kjørefelt
Fortau
Kollektivfelt
Sporvei
Kollektivfelt
Fortau

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156720/86531336
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-476

Regulering og bebyggelsesplan med vedtekter for gnr.149,bnr.5 og 359 m.fl. Ryenengen.

Vedtaksdato: 15.04.1953

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195301473

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 43753, 28253, V071253, 52254, V240457N2, V230257, V011264

Dokumentet består av 2 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

VEDTEKTER i forbindelse med regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 149, bnr.359, m.fl., Ryenengen.

§ 1. All blokkbebyggelse skal oppføres i brannfast materiale.

§ 2. Planen angir husenes plassering, grunnflate og byggehøyde.

§ 3. Husenes material- og fargebehandling samt takform og tak vinkel må godkjennes av bygningskontrollen. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendig oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

§ 4.

a. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
b. For den regulerte rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.
c. Den regulerte blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 5. Det skal enten anlegges godkjent søppelforbrenningsanlegg eller søppelnedkast, i det utvendige søppelkasser ikke tillates.

§ 6. Det skal settes opp fellesantenner for hver blokk.

§ 7. Garasjer bygges av brannfast materiale med plassering som vist på planen.

§ 8. I det planlagte bygg for småindustri tillates ikke drevet virksomhet av sjenerende art.

§ 9. Plan for opparbeidelse av lekeplasser samt oppsetting av eventuelle tørkestativer skal godkjennes av bygartneren.

§ 10. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for nabo.

§ 11. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 12. Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av byplanrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Forøvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Libakkfaret 8B

Nabolaget Brattlikollen - vurdert av 103 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	19 min 1.6 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 585 elever, 26 klasser	21 min 1.7 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	23 min 1.9 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	24 min 2 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	20 min 1.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	7 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brattlikollen Linje 1, 4	6 min 0.4 km
Brattlikollen T Linje 4B, 4N	7 min 0.5 km
Holtet Linje 13, 19	21 min 1.7 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 6 km

BARNEHAGER

Bauneveien barnehage (1-6 år) 102 barn	15 min 1.1 km
Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 å... 36 barn	17 min 1.4 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 57 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sandstuveien	6 min
Joker Abildsø	13 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

Manglerud Senter	22 min
Apotek 1 Karlsrud	18 min
Manglerud Vinmonopol	22 min

SPORT

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

«Veldig barnevennlig område med nærheten til skogen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

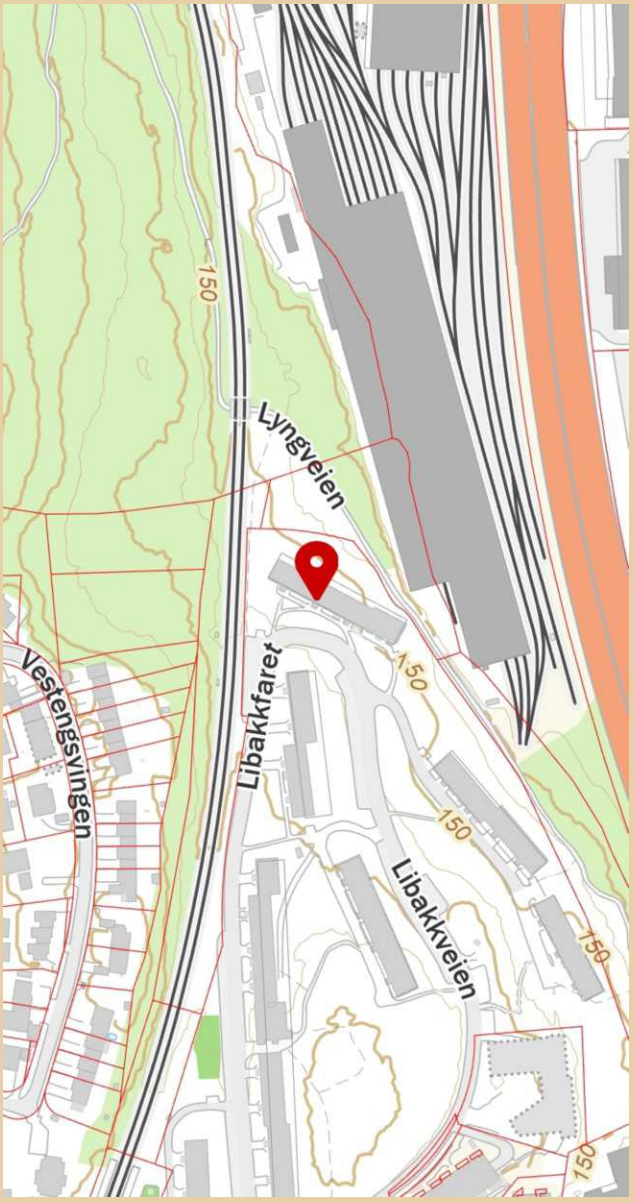
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- 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

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:
Libakkfaret 8 B, 1184 Oslo
Gnr. 149, Bnr. 433, Snr. 196, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
330260033

Meglerforetak: Privatmegleren Ullevål

Saksbehandler: Helene Antone Norstrøm

Telefon / Mobil: 22 65 30 00 / 455 01 160

E-post: helene.norstrom@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.
