PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

OLAF BULLS VEI 62

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

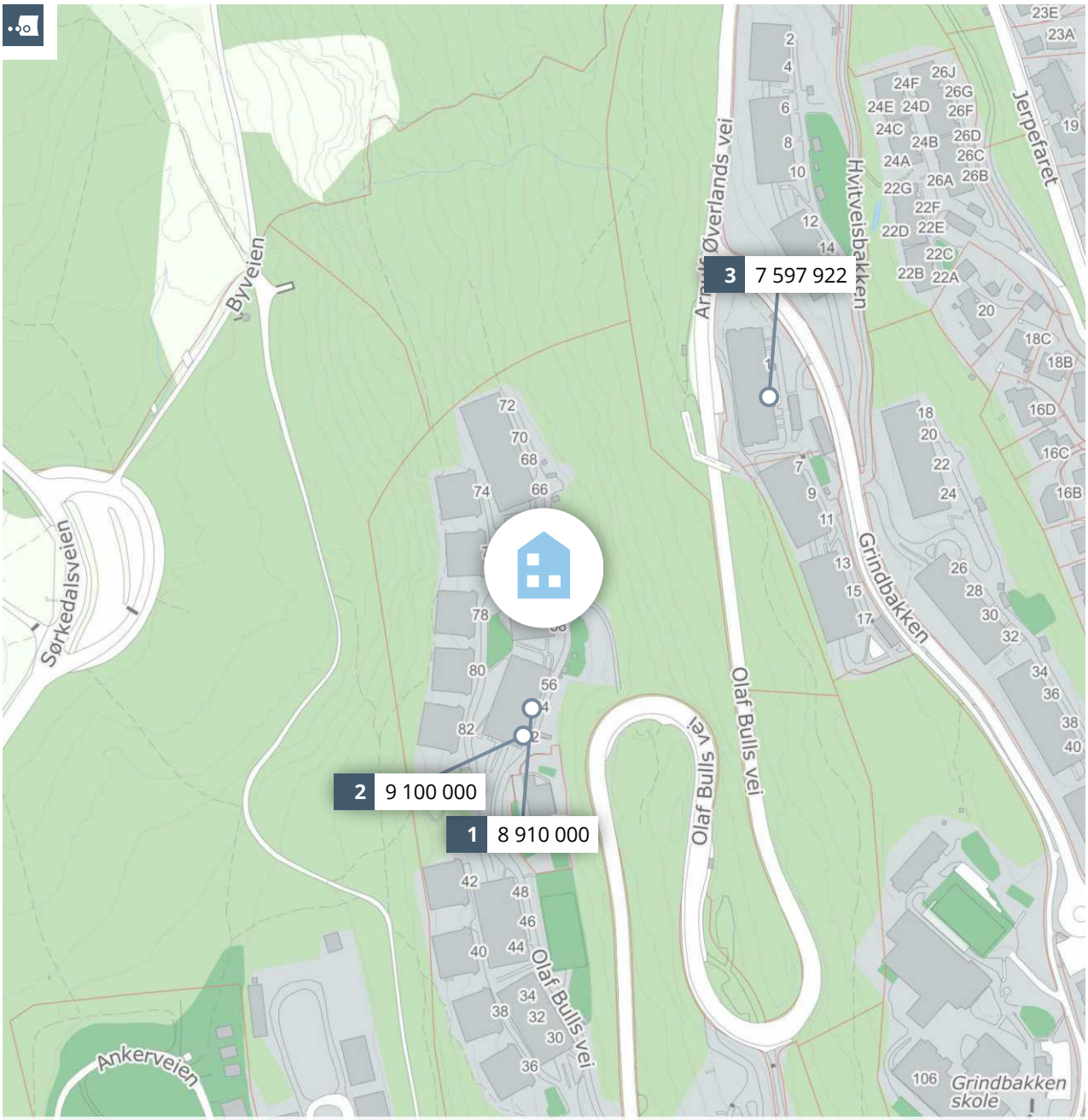
Vedtekter og husordensregler

Ferdigattest og byggetegninger

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Produktark BKF Tryg



Meglers verdivurdering

OLAF BULLS VEI 62

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 20.05.2026

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: Dag-Frode Aasheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Olaf Bulls vei 62, 0765 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1983

GNR 33 BNR 2168 FNR 0 SNR 255 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GRINDBAKKEN

Verdivurdert til

9 000 000

0	9 000 000	100 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	2 m²	21 m²	15 m²	- m²	- m²
Byggeår						1983

Fellesutgifter	4 164
Formue	11 943
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Olaf Bulls vei 54 98 m² 1983	1. etg	3 sov		24.02.2026	8 700 000	**8 910 000**	0	8 910 000	**90 918**
2	Olaf Bulls vei 52 98 m² 1982	2. etg	3 sov		03.02.2026	8 900 000	**9 100 000**	0	9 100 000	**92 857**
3	Grindbakken 3 80 m² 1984	1. etg	2 sov		26.01.2026	7 000 000	**7 400 000**	197 922	7 597 922	**94 974**

Vurderingen gjelder en delikat, gjennomgående 3/4-roms selveierleilighet med flott, usjenert beliggenhet i Voksen skog på Holmenkollens vestside. Leiligheten er nypusset til høy og smakfull standard. Eier har påkostet den rundt to mill. - det er kvitteringer på alle arbeider. "Alt" er gjort, herunder to nye bad, nytt kjøkken med alle hvitevarer, nytt elektrisk anlegg, nye overflater, snekkerbygde løsninger ++. Fra stue/kjøkken og den rundt 15 kvm. store terrassen er det fantastisk utsikt mot bl.a. Oslofjorden og Bogstadvannet samt optimale solforhold. Garasjeplass i felles anlegg med elbillader medfølger. Hele veggen fra stuen mot balkongen har blitt erstattet med vinduer og stor skyvedør, noe som gjør leiligheten mye lysere.

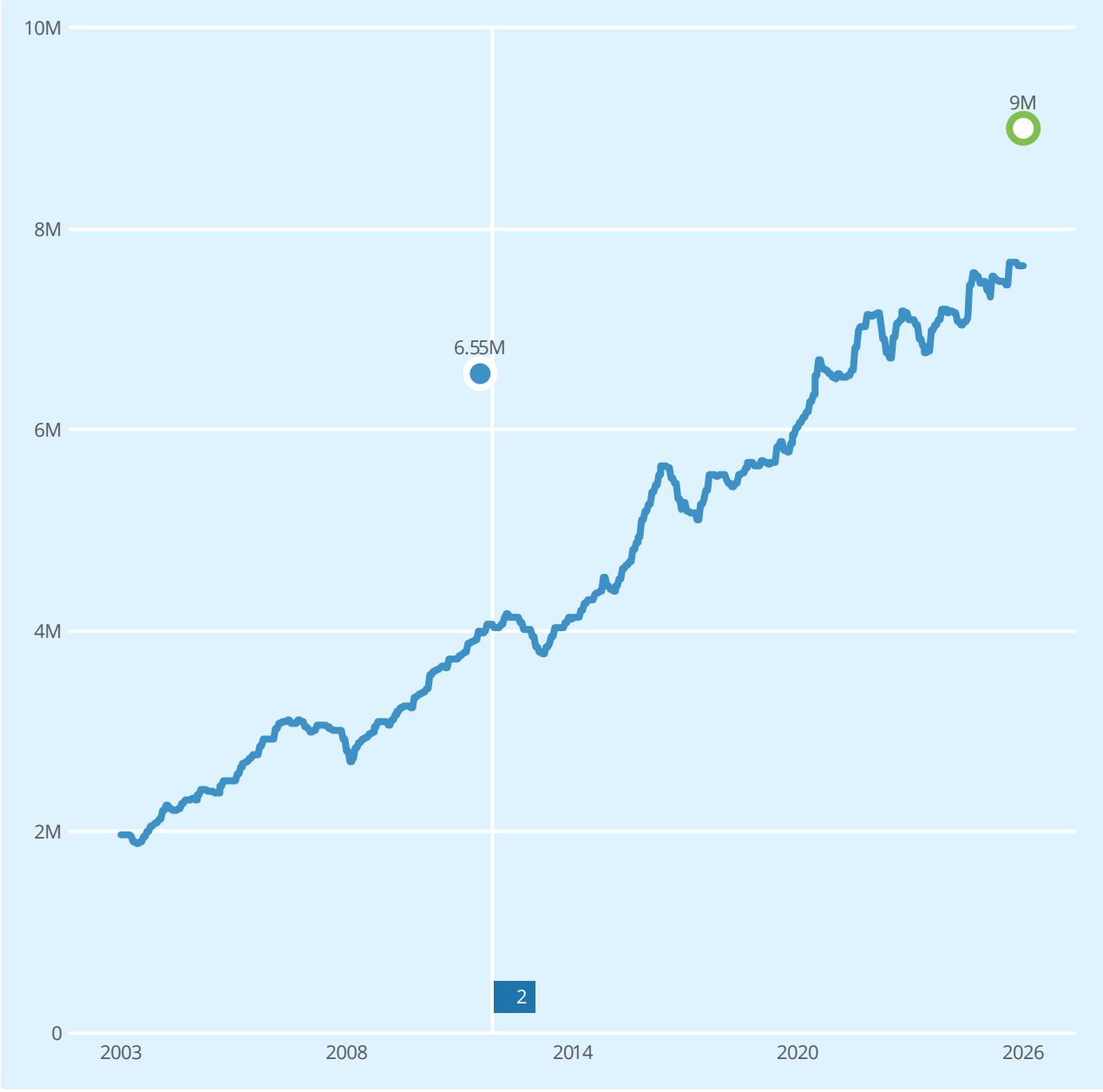
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi 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 eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

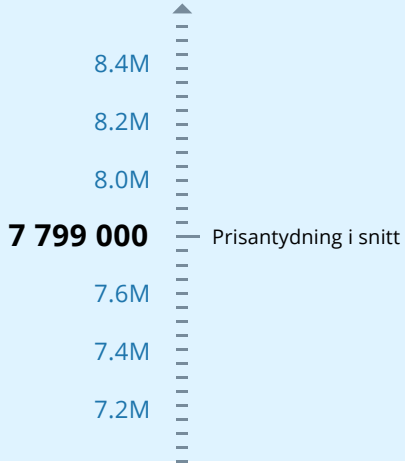
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.08.2021	30.08.2021	02.11.2021	5 950 000	6 500 000	54 741	6 554 741	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Leiligheten er påkostet rundt to mill. siden kjøp.

Leiligheter til salgs i GRINDBAKKEN grunnkrets nå

18
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
50
dager

Leiligheter solgt i GRINDBAKKEN grunnkrets siste 3 mnd

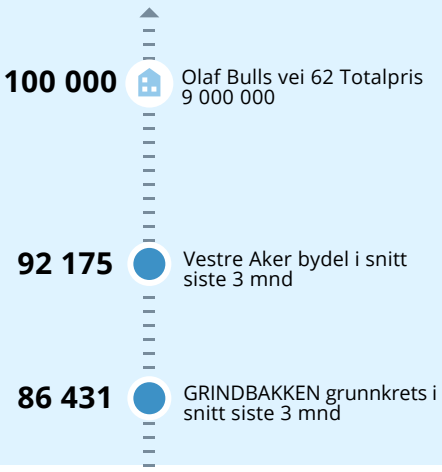
18
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
11
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Olaf Bulls vei 62, 0765 OSLO

OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 2168, snr. 255

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 90 m²

Taksthuset 1

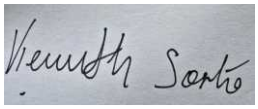
Befaringsdato: 08.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22349-1168 **Eiendomsverdi ref nr:** BD1722

Foretak: Taksthuset 1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Andre Sørlie

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



Rapportansvarlig



Kenneth Andre Sørlie

Uavhengig Takstingeniør

ks@th1.no

403 21 619



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etasje fra 1983.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Kjellerbod er oppført med panelvegger og låsbar paneldør.
Boden ble målt til ca. 2,1m2

Felles garasjeanlegg er oppført med betongkonstruksjoner.

Generelt oppført i betongkonstruksjoner med innfelte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.
Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.
Balkong bygget av betong med blomsterkasserekkverk.
Balkongen er målt til ca. 12m2.

Balkong bygget av betong med trerekkverk.
Balkongen er målt til ca. 9m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

Bad 2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av keramikk.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

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

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

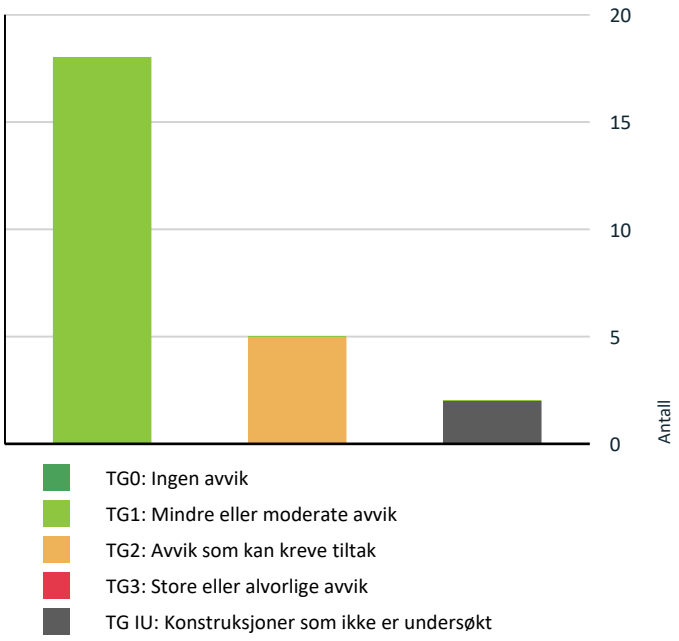
Boligbygg med flere boenheter

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1983

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

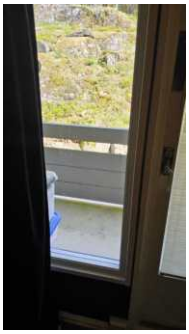
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 40 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre vinduer som er over 40 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Entrédøren er fra byggeår 1983 og fremstår som original, eller av tilsvarende alder. Basert på alder og tilgjengelig dokumentasjon er det ikke mulig å verifisere at døren er brann- og lydklassifisert i henhold til gjeldende krav. Dører fra denne perioden er ofte produsert etter eldre standarder og kan ha redusert brannmotstand og lydisolasjon sammenlignet med dagens krav i byggteknisk forskrift. Det er heller ikke påvist merking eller dokumentasjon som bekrefter brannklasse, selvlukkende funksjon eller tilfredsstillende tetting mot røyk og lyd. Slitasje, alder og eventuelle endringer i karm, beslag eller terskel kan ytterligere svekke dørens funksjon som brann- og lydskillende bygningsdel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende eller utilstrekkelig brann- og lydklassifisering kan medføre økt risiko for brann- og røykspredning mellom boenheter eller fellesarealer, samt redusert lydisolasjon som kan føre til sjenerende støy og dårligere bokvalitet. Dette kan også innebære avvik fra gjeldende myndighetskrav, spesielt ved bruksendring eller rehabilitering. Det anbefales å få utført en faglig vurdering av døren, inkludert kontroll av eventuell klassifisering. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges eller døren ikke tilfredsstiller krav til brann- og lydmotstand, bør døren skiftes ut med en ny, dokumentert brann- og lydklassifisert entrédør tilpasset dagens regelverk.

TG 1 Nyere balkongdør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong bygget av betong med blomsterkasserekkverk.
Balkongen er målt til ca. 12m2.

Balkong bygget av betong med trerekkverk.
Balkongen er målt til ca. 9m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og membran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.





2. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45mm.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.





KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av keramikk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er avdekket at de innvendige avløpsledningene har passert mer enn halvparten av forventet teknisk brukstid. Dette innebærer at ledningene befinner seg i en fase hvor normal aldring, materialtretthet og begynnende korrosjon eller deformasjon erfaringsmessig kan forekomme. Selv om anlegget fortsatt er funksjonelt, medfører den høye alder at tilstanden ikke lenger kan anses som forutsigbar, og risikoen for lekkasjer, tilstoppinger eller brudd øker etter hvert som ledningenes restlevetid reduseres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvensen av at avløpsledningene har overskredet vesentlig del av sin forventede brukstid er økt sannsynlighet for driftsproblemer og potensielle skader, som kjelleroversvømmelser, fuktskader eller påfølgende bygningsmessige og hygieniske utfordringer. For å redusere risiko anbefales det å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering, som kan omfatte kamerainspeksjon eller andre relevante tester for å fastslå faktisk tilstand og eventuelt behov for utskifting. Videre bør det utarbeides en plan for fornyelse eller utskifting basert på funn, og eventuelle identifiserte skader eller svakheter må håndteres innen rimelig tid for å sikre trygg og stabil drift av avløpssystemet.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmtvannsanlegget er passert. Når et varmtvannsanlegg når en høy alder, øker risikoen for redusert driftssikkerhet som følge av slitasje på viktige komponenter som beredere, ventiler, pumper, varmeelementer og styringssystemer. Eldre anlegg kan få gradvis svekket kapasitet, lengre oppvarmingstid og dårligere energieffektivitet, samtidig som risikoen øker for lekkasjer i tanker og rørtilkoblinger på grunn av tæring eller utmatting i materialene. Dersom forholdet ikke følges opp med kontroll og planlagt vedlikehold, kan dette føre til driftsstans, bortfall av varmtvannsforsyning, følgeskader ved lekkasje og potensielt akutte reparasjoner med betydelige kostnader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltaket består i å gjennomføre en teknisk gjennomgang av varmtvannsanlegget for å avdekke slitasje, korrosjon, lekkasjefare og funksjonssvekkelse. Basert på vurderingen bør det utarbeides en plan for service, nødvendig utskiftning av komponenter eller eventuell total utskiftning dersom anlegget nærmer seg slutten av sin reelle levetid. Det anbefales å følge opp regelmessig med kontroll av driftstemperatur, sikkerhetsventiler og eventuelle tegn på vannansamling eller misfarging, slik at potensielle feil oppdages tidlig og uforutsette driftsavbrudd unngås.

Dette er borettslaget/sameiet sitt ansvarsområde.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nytt anlegg montert i hele leiligheten montert i 2022.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger ingen registrerte avvik, og anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.

Tilstandsrapport





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

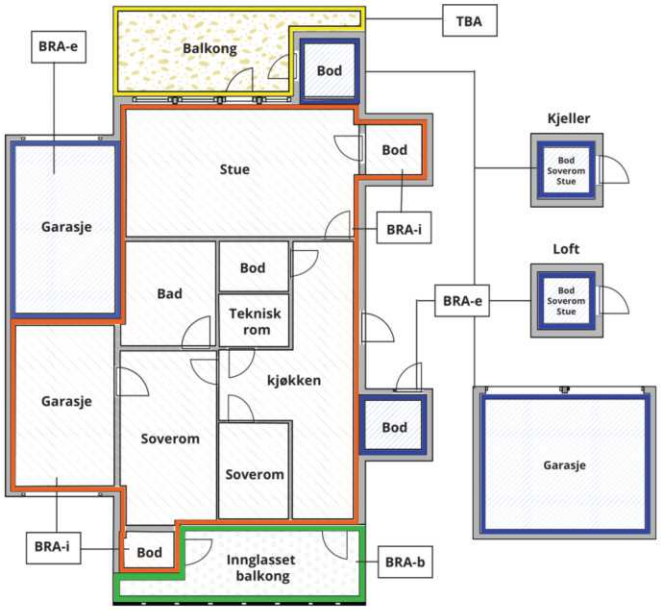
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	90			90	21
Kjeller		2		2	
SUM	**90**	**2**			**21**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad, bad 2		
Kjeller	Bod	Bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 90,2m2.
Takhøyde stue ble målt 2,32m.
Takhøyde bad ble målt til 2,23m.
Balkong sydvest ble målt til 11,6m2.
Balkong nordøst ble målt til 8,6m2.
Bod på balkong ble målt til 2,1m2.

Bod i kjeller ble målt til 2,3m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Totalrenovering av hele leiligheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Kenneth Andre Sørlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2168		255	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Olaf Bulls vei 62

Hjemmelshaver
Birkeland Helene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet nær Bogstadvannet og oslo Golfklubb Bogstad.
Nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.
Nærhet til et godt servicetilbud, butikker, spisesteder mm.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Varmekabler i gulv i entré og bad.
Varmefolie i stue/kjøkken.
Elektrisitet til panelovner.

Opplysninger gitt av eier

Hele leiligheten er totalrenovert i perioden november 2021- mars 2022.
Ny skyvebalkongdør montert sommeren 2022.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	07.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	08.05.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	
2	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260170
Addresse	Olaf Bulls vei 62		
Postnr.	0765	Sted	OSLO
Selgers navn	Helene Birkeland		

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?

08.2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år, flyttet inn slutten av februar 2022 etter totalrenovering.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

DNB

Polise/avtalenr.:

26053476

Våtrom

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:

Totalrenovering av Lomundal AS. Ferdigstilt 03.2022

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:

Har dokumentasjon fra Lomundal og underleverandører de benyttet seg av.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badene ble totalrenovert

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badene ble totalrenovert

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

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

Badene ble totalrenovert med nye varmekabler og el-uttak

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:

Dokumentasjon er lastet opp under pkt 2 på våtrom

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 faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Totalrenovering utført av LomundalStyret i Liabakken boligsameie hentet inn Norva til gjennomføring av rør-rens i 2024.

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:

Har dokumentasjon fra Lomundal, se pkt 2 på våtrom.For Norva sitt arbeid, må styret kontaktes.

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

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

Beskrivelse:

Det gjennomføres et rehabiliteringsprosjekt på garasjeanlegget. Dette vil ferdigstilles vinteren 2026/2027. For mer informasjon - kontakt styret i Liabakken boligsameie.

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:

Vindu og dør på hovedterrasse (retning Bogstadvannet) ble byttet ut og veggen åpnet opp i 2023. Arbeidet ble utført av Vindu Entreprenøren og var et tilbud som ble gitt til leilighetseiere i Liabakken boligsameie.

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:

Jeg har kun faktura på arbeidet. Legges ved under.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

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:

Sikringsskap oppdatert og flyttet inn i leilighet ifm totalrenovering i 2022. Dette arbeidet inkludert bad ble ivaretatt av Lomundal.Spotter og støpsler på øvrige rom ble ivaretatt av Sofienberg elektro.

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:

For Lomundal, se pkt 2 våtromFor Sofienberg elektro så kan jeg hente frem faktura på forespørsel. Øvrig dokumentasjon er ikke å få tak i da disse har gått konkurs.

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

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært behov for et større rehabiliteringsprosjekt i garasjeanlegget grunnet sprekker i mur og skjevheter/svakheter i underlag.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ 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:

Det gjennomføres et rehabiliteringsprosjekt på garasjeanlegget. Dette vil ferdigstilles vinteren 2026/2027. For mer informasjon - kontakt styret i Liabakken boligsameie.

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:

Dette er et prosjekt initiert av Styret i Liabakken boligsameie. Prosjektet gjennomføres av Repcon. For mer informasjon, kontakt styret.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ 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

Beskrivelse:

Ifm totalrenoveringen ble innvendig bod omgjort til bruksareal. Dette ble dokumentert og godkjent av plan og bygg i etterkant av renoveringen.

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

Beskrivelse:

I april ble det betalt inn ekstra sum ifm garasjerehabiliteringsprosjekt. For leiligheten ble det en ekstra kostnad 42.034 kr. Ukjent om det blir en forhøyning på felleskostnad utover dette.

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

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 19.05.2026

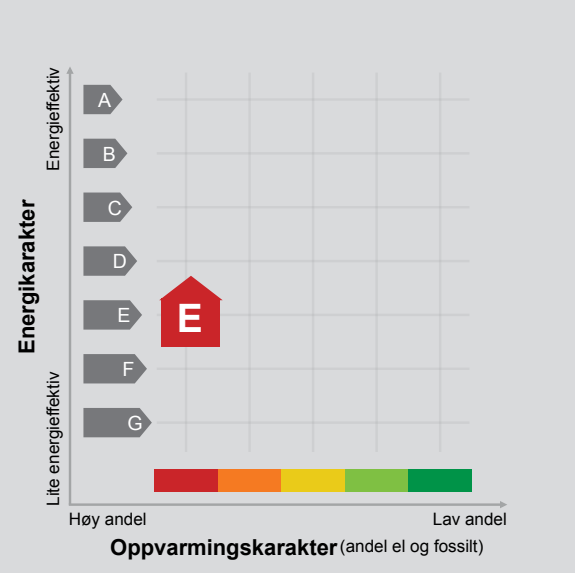
Signert av *Helene Birkeland*

Initialer selger:
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester LIABAKKEN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0765
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2168
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80889348
Merkenummer	Energiattest-2025-224456
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Olaf Bulls vei 72	80889348	H0201	299	0	
Olaf Bulls vei 68	80889348	H0201	303	0	
Olaf Bulls vei 70	80889348	H0201	301	0	
Olaf Bulls vei 68	80889348	H0202	302	0	
Olaf Bulls vei 70	80889348	H0202	300	0	
Olaf Bulls vei 66	80889348	H0202	304	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1983

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	15.02.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	15.02.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	15.02.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	15.02.2017

Areal yttervegger	26 m²
Areal tak	10 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	90 m²
Totalt BRA	90 m²
Oppvarmet luftvolum	216 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,38 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,06 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	194,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,74
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.2.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	83,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	152,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 253 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	191,70 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 721 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	191,70 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 253 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	17 253 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 253 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Christel Annette Larsen
Drammensveien 49, 0271 OSLO
E-post: christel.larsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260170 . Vår ref.: 1268-1-255 Dato: 18.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Liabakken Boligsameie
Organisasjonsnr:	971277289
Seksjonseier:	Birkeland, Helene
Medeier:	
Leilighetsnummer:	255
Adresse:	Olaf Bulls Vei 62, 0765 OSLO
Seksjonsnummer:	255
Gnr.	33
Bnr.	2168

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 277,55,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 277,55	

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:	1 762,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	31 849,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1268
LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1268

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Gjennomføring av årsmøtet

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

Saker til behandling

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

9. Fjerne bom etter nr 48

10. Vedlikeholds- og utviklingsplan for Liabakken boligsameie

11. Valg av tillitsvalgte

12. Mangler i protokollen for 2023

13. Feil i regnskapet for 2023

14. Seksjonseiere har betalt mer i felleskostnader enn det de

Med vennlig hilsen,
Styret i LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Elisabeth Natvig er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Godtgjørelse for ekstraordinær belastning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har hatt ustabile vaktmestertjenester de siste årene.

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Vedlikehold av uteareale

Forslag fremmet av:
Anne Brobakken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak:

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

Sak 9

Fjerne bom etter nr 48

Forslag fremmet av:
Guri Sem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Oslo den 27.01.2025
Vennlig hilsen Guri Sem

Styrets innstilling

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

Forslaget bør avvises.

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Vedlikeholds- og utviklingsplan for Liabakken boligsameie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Planen er en rettesnor for vedlikehold og utvikling av Liabakken boligsameie

Forslag til vedtak

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

---

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Atle Kristiansen Myklebust

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

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

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

- Christina Moen

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

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

- Ralph Racin Kolnes

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

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

- Marit Sagen Åstvedt

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

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

- Jørn Hanæs
- Silje Steinardotter Hasle

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf

Sak 12

Mangler i protokollen for 2023

Forslag fremmet av:
Fredrik Knutsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

4. Sak til årsmøte mangler i protokollen 2024.pdf

Sak 13

Feil i regnskapet for 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

kan passere følgende ledd:

1. Regnskapsfører.

2. Styret i Liabakken Boligsameie

3. Revisor uten å bli oppdaget?

Se veddlegg.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

5. Feil i resultatregnskapet .pdf

Sak 14

Seksjonseiere har betalt mer i felleskostnader enn det de

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Se vedlegg 6.

Styrets innstilling: Saken avvises.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

6. Sak til årsmøte 2024.pdf

7. Ladeinfrastruktur for elbiler i Liabakken boligsameie.pdf

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Elisabeth Natvig
Nestleder	Marit Sagen Åstvedt
Styremedlem	Ralph Racin Kolnes

Kontaktinformasjon
Styret

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

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

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

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

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

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

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2024

1. Generelt om styret og styrets arbeid

Det ble i 2024 holdt 12 styremøter.

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

Styrets sammensetning

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

Elin Ryan ba seg fritatt for styrevervet i februar 2025.

2. Økonomi

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

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

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

3. Garasjeprosjektet

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

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

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

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

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

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

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

4. Vaktmestertjenester – bytte av leverandør

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

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

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

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

5. HMS

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

<u>Brannvern</u>

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

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

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

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

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

Øvrig sikkerhetsarbeid

- Håndheving av parkeringsreglene

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

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

- Lekeapparatene

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

- Inngangsdører - kodelåser

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

- Elektrisitet og varmekabler

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

- Slamsuging/rengjøring av avløp og kummer

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

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

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

- Avløpsrør - stikkprøver

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

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

- Rengjøring av garasjene

Garasjene rengjøres hver vår, senest i mai 2024.

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

- Rengjøring av søppelrom og søppelcontainere

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

6. Grøntområder/uteområder

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

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

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

- Fjerning av trær

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

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

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

7. Saker knyttet til sameiets naboskap med Oslo kommune

- Vegetasjon

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



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

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

- Bogstad leir/Himstadjordet

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

8. Ny leverandør av elbil-lading

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

9. Forsikring

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

10. Utleie: Boder og garasjeplasser

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

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

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

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

11. Ryddeaksjon fellesboder og garasjer

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

12. Beredskap/egenberedskap

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

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

13. Kommunikasjon

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

14. Oppfølging av årsmøtevedtak fra 2024

- Sak 8 Solceller

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

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

- Sak 13: Oppussing av gang i underetasje

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

- Sak 14 Garasjeplasser

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

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

Styret ser følgende muligheter:

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

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

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

Saker til behandling i årets møte:

1) Garasjeprosjektet – Elisabeth

2) Solceller – Ralph

Sak 4: Fastsettelse av styrehonorar

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

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

Sak XX: Vedlikeholdsplan for 2025

1) Garasjeanlegget

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

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

2) Kledning, vinduer og balkongdører på langfasadene

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

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

Kostnadsoverslag: 1 mill.

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

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

Kostnadsoverslag: 1 mill.

4) **Inngangspartier og oppganger**

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

Kostnadsoverslag:

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

Sak XX: Valgkomiteens innstilling

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

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

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

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

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

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

Budsjett 2025

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

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 14.03.2025
Styret i Liabakken Boligsameie

Elisabeth Natvig Ralph Racin Kolnes Marit Sagen Åstvedt

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LIABAKKEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

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

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

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

Sak XX Valg av tillitsvalgte

1. Dagens styre har følgende sammensetning

Elisabeth Natvig, styreleder (valgt for 2024-2026)

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

Aslak Mithassel, styremedlem (valgt for 2023-2025)

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

Elin Ryan, styremedlem (valgt for 2024-2026)

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

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

2. Valgkomiteens innstilling

Som styremedlem for ett år foreslås:

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

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

Som styremedlemmer for to år foreslås:

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

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

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

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

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

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

Som valgkomite for ett år foreslås:

Jørn Hanæs, OBV 56, 0765 Oslo

Silje Steinardotter Hasle, OBV 70, 0765 Oslo

3. Valgkomiteens vurderinger

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

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

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

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

Valgkomiteen for Liabakken boligsameie

25. februar 2025

Kristin Øgaard

Lisbeth Wille-Sveum

Fredrik Knutsen

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Med vennlig hilsen

Fredrik Knutsen

Fredrik Knutsen

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

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

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

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

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

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

kr 185 991.-

kan passere følgende ledd:

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

uten å bli oppdaget?

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

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

Forslag til vedtak.

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

Med vennlig hilsen

Fredrik Knutsen

Fredrik Knutsen

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

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

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

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

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

6. Andre saker
Lading av elbiler

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

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

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

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

Tabell 1

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

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

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

likestillings- og diskrimineringsloven.

§ 29.Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

Forslag til vedtak:

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

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

TREKKVARSEL

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

Torbjørg Norstrøm
Olaf Bulls vei 74
0765 Oslo

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

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

Mva-spesifikasjon:

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



TREKKVARSEL

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

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

Betalingsinformasjon

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

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

Mer Norway AS
Postboks 603 Lundsiden
4630 Kristiansand S

Org.nr.: NO994768832MVA
Foretaksregisteret

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

Kommunal- og distriktsdepartementet

Etablering av ladepunkt - kostnadsfordeling ved leie av ladeinfrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

kr 185 991.-

har oppstått. Og enda ikke funnet ut av det.

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

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

Ladeinfrastruktur for elbiler i Liabakken boligsameie

1. Historikk

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

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

Forslaget ble vedtatt med 80 mot 7 stemmer.

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

«Lov om eierseksjoner regulerer seksjonseiernes adgang til å etablere ladeplass. I § 25 a heter det*: En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.* (.....)

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

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

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

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

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

2. Innhold i avtalen med MER

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Elisabeth Natvig er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Godtgjørelse for ekstraordinær belastning

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Vedlikehold av uteareale

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Fjerne bom etter nr 48

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

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Vedlikeholds- og utviklingsplan for Liabakken boligsameie

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

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Atle Kristiansen Myklebust

☐ Christina Moen

☐ Ralph Racin Kolnes

Styremedlem. (kun 1 skal velges)

☐ Marit Sagen Åstvedt

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Jørn Hanæs

☐ Silje Steinardotter Hasle

Sak 12 Mangler i protokollen for 2023

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

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Feil i regnskapet for 2023

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

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Seksjonseiere har betalt mer i felleskostnader enn det de

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

☐ For

☐ Mot

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 144.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **112**

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

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

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

7. Godtgjørelse for ekstraordinær belastning

Sameiet har hatt ustabile vaktmestertjenester de siste årene.

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

✗ **Forslaget falt**

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

8. Vedlikehold av uteareale

Fremmet av: Anne Brobakken

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

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

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

-Utearealene blir ikke stelt til nasjonaldagen 17. mai

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

-Uteområdet bærer generelt preg av dårlig vedlikehold

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Forslag til vedtak:

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Fjerne bom etter nr 48

Fremmet av: Guri Sem

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

Oslo den 27.01.2025
Vennlig hilsen Guri Sem

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

Forslaget bør avvises.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

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

10. Vedlikeholds- og utviklingsplan for Liabakken boligsameie

Planen er en rettesnor for vedlikehold og utvikling av Liabakken boligsameie

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

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

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

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

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

Styremedlem. (1 år)

Følgende ble valgt:
Marit Sagen Åstvedt (105 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marit Sagen Åstvedt

Valgkomite (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Jørn Hanæs
Silje Steinardotter Hasle

12. Mangler i protokollen for 2023

Fremmet av: Fredrik Knutsen

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

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

13. Feil i regnskapet for 2023

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

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

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

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

kan passere følgende ledd:

1. Regnskapsfører.

2. Styret i Liabakken Boligsameie

3. Revisor uten å bli oppdaget?

Se veddlegg.

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

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

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

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

14. Seksjonseiere har betalt mer i felleskostnader enn det de

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

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

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

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

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

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

Se vedlegg 6.

Styrets innstilling: Saken avvises.

Forslag til vedtak:

Forslaget falt

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

VEDTEKTER FOR LIABAKKEN BOLIGSAMEIE
ENDRET SENEST I ORDINÆRT ÅRSMØTE DEN 21.04.2022

§ 1 NAVN OG FORMÅL

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.

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

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

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

§ 3 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER MM

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

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

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

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

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

§ 4 VEDLIKEHOLD

a) Seksjonseiernes plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT.

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

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

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

De øvrige seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. Eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 7 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

§ 8 STYRET OG STYRETS OPPGAVER

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

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

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

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

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

Styremøtet ledes av styrelederen. Ved forfall velger styret møteleder.

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

§ 10 ÅRSMØTET
Årsmøtet er øverste myndighet i sameiet.

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

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

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

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

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

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

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

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES I ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

§ 12 INNKALLING OG MØTELEDELSE

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

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

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

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

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

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

§ 13 ÅRSMØTETS VEDTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 19 FRAVIKELSE (UTKASTELSE)

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

§ 20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

HUSORDENSREGLER FOR LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

Sist endret på ordinært sameiermøte 23. april 2015.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESTILLING AV SKILT FOR LIABAKKEN BOLIGSAMEIE



SKILT TIL RINGETABLÅ (str. 1):

20 x 92 MM



SKILT TIL RINGETABLÅ (str. 2):

28 x 92 MM



SKILT TIL POSTKASSE:

32 x 78 MM

DATO: _____ (ønsket montering)

ADRESSE LEVERING:

ADRESSE FAKTURA:

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

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
[illegible]

PA/LO

KOPI

Oslo, den
7. desember 1983

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted
Gnr.33/bnr.2168 m/ bnr.988,bl. 30, Olaf Bulls vei 58-64, Oslo 7

Journalnr. 81/2000

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
28.10.83

Bygningens art
Terrasseblokk med garasje

Byggherre
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

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

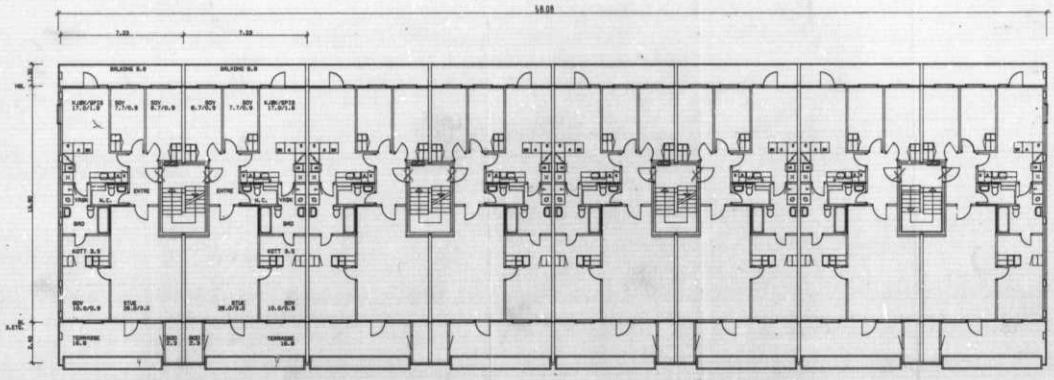
Ovennevnte byggearbeid er utført under forutsetning tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

fung.
P. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



AF AG AG AG AG AG AG AF

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT VOKSEN SKOG

FELT D | GÅRDS NR 33 | BRUKS NR 388

TEGNING OMFATTER PLAN 3. ETASJE

MÅL 1:100 | DATO 85-01 | TEGNET AV AS | KONTROLL JK

TEGN. NR. 7492 A 30 5

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektkontoret GASA AS
Møllergata 12
0179 OSLO

Dato: 11.04.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201602062-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Ingrid Tungesvik Helleve	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLAF BULLS VEI 52-56, 58-64 OG 66-72	Eiendom:	33/2168//
Tiltakshaver:	LIABAKKEN BOLIGSAMEIE	Adresse:	Olaf Bulls vei 64, 0765 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret GASA AS	Adresse:	Møllergata 12, 0179 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Olaf Bulls vei 52-56, 58-64 og 66-72

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer, mottatt 11.02.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201602062			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan del 2	A SP01 RA 01	03.05.2016	3/4
Plan 1.etasje som ble bygget 52-56	A PN 03-1 RA 00		7/9
Fasade nord som bygget 52-56	A FN 03-2 RA 02		7/10
Fasade syd som bygget 52-56	A FN 03-1 RA 02		7/11
Fasade øst som bygget 52-56	A FN 03-3 RA 01	15.01.2019	7/12
Plan 1.etasje som bygget 58-64	A PN 04-1 RA 00	12.02.2016	7/13
Plan 2.etasje som bygget 58-64	A PN 04-2 RA 00	12.02.2016	7/14
Plan 4.etasje som bygget 58-64	A PE 04-4 RA 00	12.02.2016	7/15
Fasade nord som bygget 58-64	A FN 04-2 RA 02	15.02.2019	7/16
Fasade syd som bygget 58-64	A FN 04-1 RA 01	15.01.2019	7/17
Fasade øst som bygget 58-64	A FN 04-3 RA 01	15.01.2019	7/18
Plan 1.etasje som bygget 66-72	A PN 05-1 RA 00	12.02.2016	7/19

Fasade nord som bygget 66-72	A FN 05-2 RA 01		7/20
Fasade syd som bygget 66-72	A FN 05-1 RA 02		7/21
Fasade øst som bygget 66-72	A FN 05-3 RA 01		7/22

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

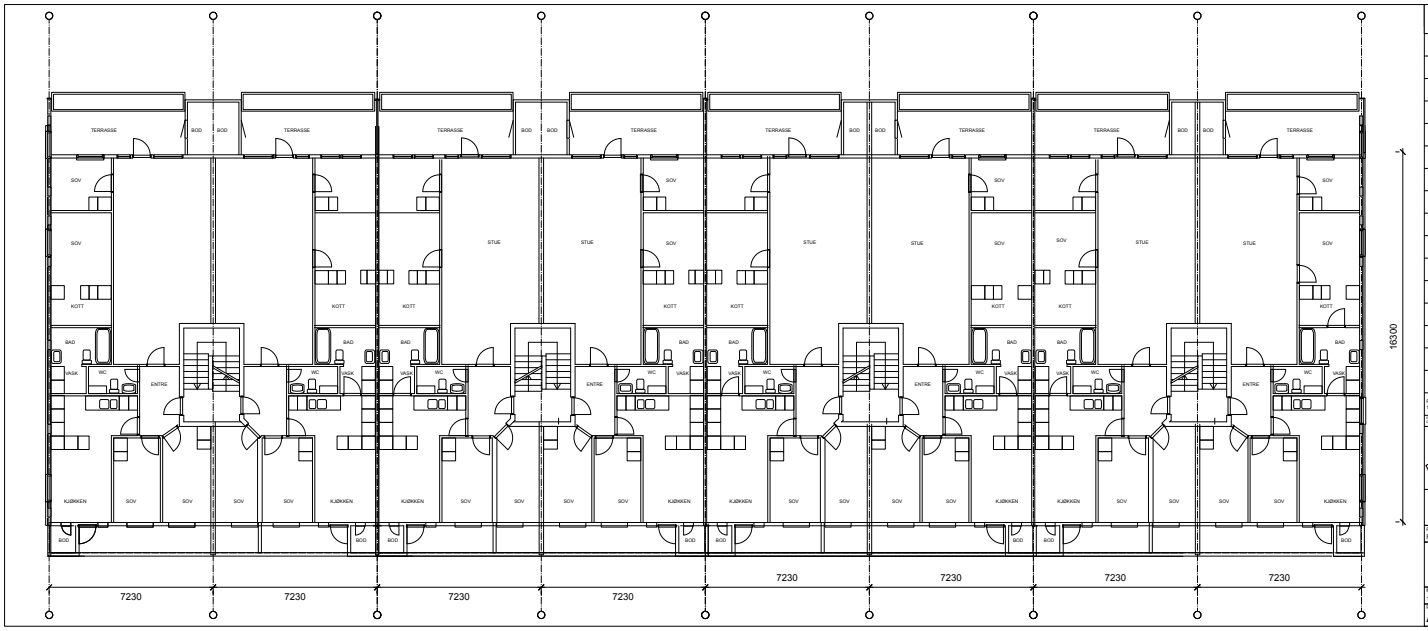
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.04.2019 av:

Ingrid Tungesvik Helleve - saksbehandler
Murtaza Hussain - fungerende enhetsleder

Kopi til:
LIABAKKEN BOLIGSAMEIE, Olaf Bulls vei 64, 0765 OSLO, elisabeth.natvig@fd.dep.no



VEDLEGG E 08

RT 00 12.02.16	WH KT	RAMMESØKNAD

LIABAKKEN BOLIGSAMEIE
OLAF BULLSVEI 30-82
Gnr/Bnr 31/2168 OSLO KOMMUNE

FASE:	STATUS:
RAMMESØKNAD	

OLAV BULLS VEI 58-64
PLAN 2 ETG.
SOM BYGGET

MÅLESTOKK	OPPR. DATO:	REVIDERT:
1:100	12.02.2016	12.02.2016

TEGN. NR.:	FORE. NR.:
A PE 04-2	**RA 00**

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Helene Birkeland
Huitfeldts gate 3
0253 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.06.2024
HELENE BIRKELAND	202201136 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Bård Søraas Pettersen	

Adresse:	OLAF BULLS VEI 62	Eiendom:	33/2168/0/0
Tiltakshaver:	Helene Birkeland	Søker:	Helene Birkeland
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Olaf Bulls vei 62

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 30.05.2024.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202201136			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plantegning			7/2

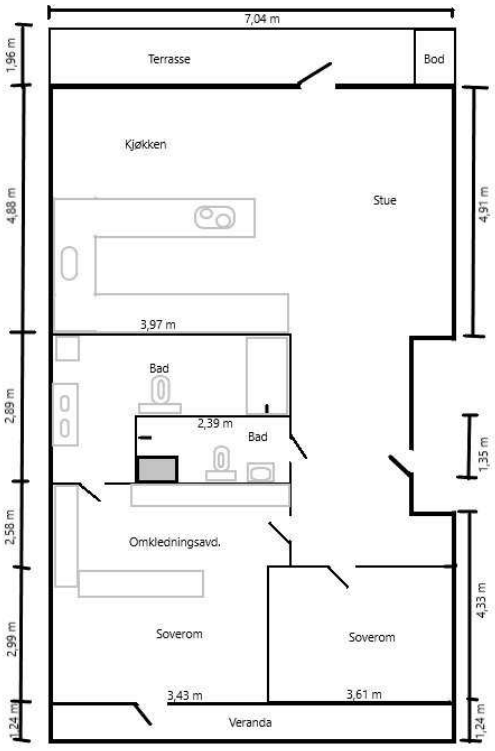
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Bård Søraas Pettersen - saksbehandler
Karine Bue Iversen - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker


7,04 m
1,96 m
Terrasse
Bod
Kjøkken
Stue
4,88 m
4,91 m
3,97 m
Bad
2,89 m
2,39 m
Bad
1,35 m
2,58 m
Omkledningsavd.
4,33 m
2,99 m
Soverom
Soverom
3,43 m
3,61 m
1,24 m
Veranda
1,24 m

DAGBOKFØRT
26. JAN. 83 002558
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

512-544-A-7c AN/MR

Begjæring

til

Oslo Byskriverembete

om oppdeling av eiendommen Liabakken Boligsameie gnr. 33- bnr. 2168 i 329 eierseksjoner.

1. På eiendommen er det under oppføring 14 bygg på 3 - 8 etasjer. Innflytting har funnet sted i tidsrommet juli 1982 til juli 1983.

2. Vi begjærer hele eiendommen delt opp i 329 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom med videre som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3. Sameiet forbeholder med dette panterett for

kr. 15.000,-

i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 100% av første kjøpesum for vedkommende seksjon og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85% av godkjent verditakst.

4. Ved vesentlig mislikhold fra beboerens side, kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.

5. Fordelingsliste.

Tinglysingsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenparter vedlegges.

Oslo, den 14.1.1983

for Arne G. Ruud
Ifig. spes. fullmakt

Hans P. Arnessen S.
Advokat

for Arne Ruud i henhold til fullmakt nr. 82

Undertegnede bekrefter at underskriveren har undertegnet denne begjæring i mitt nærvær.

Oslo, den 14.1.1983

HARALD HERTZBERG S.
Advokat

Rett avskrift bevitnes.
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

33/2168

SEKSJON NR.	LEILIGHET NR.	ETASJE NR.	BRUKSAREAL M²	ANTALL BEBOELSESROM		GARASJE NR.		SAMEIEBRØK
1	4006	4	92	4	for Arne G. Rund Ifla. erkl. fullmakt	4006		3/920
2	4005	4	92	4		4005		3/920
3	4004	4	92	4		4004		3/920
4	4003	3	92	4		4003		3/920
5	3006	3	100	4		3006		3/920
6	3005	3	100	4		3005		3/920
7	3004	3	100	4		3004		3/920
8	3003	3	100	4		3003	Rett avskrift bevitnes.	3/920
9	3002	3	100	4		3002	B. Agnar Nielsen	3/920
10	3001	3	100	4		3001	B. AGNAR NIELSEN ADVOKAT M.N.A.	3/920

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

33/2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS AREAL M^2	ANTALL BEBOEL- SESROM		GARASJE NR.		SAMEIE - BRØK
11	2006	2	109	5	for Arne G. Bjud	2006		3/920
12	2005	2	109	4		2005		3/920
13	2004	2	109	4		2004		3/920
14	2003	2	109	4		2003		3/920
15	2002	2	109	4		2002		3/920
16	2001	2	109	5		2001		3/920
17	1006	1	117	5		1006		4/920
18	1005	1	108	3		1005		3/920
19	1004	1	117	4		1004		4/920
20	1003	1	108	3		1003		3/920

Rett avskrift bevitnes.
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

33/2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS AREAL M²	ANTALL BEBOEL- SESRØM	for Arne G. Ruud Hg. spes. fullmakt	GARASJE NR.		SAMEIE - BRØK
21	1002	1	108	3		1002		3/920
22	1001	1	117	5		1001		4/920
23	2012	2	99	3		2012		3/920
24	2011	2	46	2		2011		1/920
25	2010	2	99	3		2010		3/920
26	1012	1	94	3		1012		3/920
27	1011	1	46	2		1011		1/920
28	1010	1	94	3		1010		3/920
29	0112	u 1	105	4		0112		3/920
30	0111	u 1	54	2		0111		2/920

Rett avskrift bevitnes
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

33/2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS AREAL M^2	ANTALL BEBOEL- SESROM		GARASJE NR.		SAMEIE - BRØK
31	0110	u 1.	105	4	for Arne G. Ruud fg. sp. M. Kullmakt	0110		3/920
32	0212	u 2	114	4		0212		3/920
33	0211	u 2	63	2		0211		2/920
34	0210	u 2	114	4		0210		3/920
35	0312	u 3	123	4		0312		4/920
36	0311	u 3	71	2		0311		2/920
37	0310	u 3	123	4		0310		4/920
38	0412	u 4	102	3		0412	Rett avskrift bevitnes.	3/920
39	0411	u 4	67	2		0411	B. AGNAR NIELSEN ADVOKAT M.N.A.	2/920
40	0410	u 4	102	3		0410		3/920

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

33/2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS AREAL M^2	ANTALL BEBOEL- SESROM		GARASJE NR.		SAMEIE - BRØK
41	2009	2	107	4	for Arne G. Ruud alg. spes. fullmakt	2009		3/920
42	2008	2	54	2		2008		2/920
43	2007	2	107	4		2007		3/920
44	1009	1	102	4		1009		3/920
45	1008	1	54	2		1008		2/920
46	1007	1	102	4		1007		3/920
47	0109	u1	114	4		0109		3/920
48	0108	u1	63	2	Rett avskrift. Bevitnes. B. Agnar Nielsen	0108		2/920
49	0107	u1	114	4	B. AGNAR NIELSEN ADVOKAT MNOA	0107		3/920
50	0209	u2	123	4		0209		4/920

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

33/2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS AREAL M^2	ANTALL BEBOEL- SESRØM		GARASJE NR.		SAMEIE - BRØK
51	0208	u 2	71	2	for Arne G. Tigud Hg. spes fullmakt	0208		2/920
52	0207	u 2	123	4		0207		4/920
53	0309	u 3	102	3		0309		3/920
54	0308	u 3	67	2		0308		2/920
55	0307	u 3	102	3		0307		3/920
56	2022	2	99	3		2022		3/920
57	2020	2	46	2		2020		1/920
58	2019	2	99	3		2019		3/920
59	1022	1	94	3		1022		3/920
60	1020	1	46	2		1020		1/920

Rett avskrift bevitnes.
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

33/2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS AREAL M^2	ANTALL BEBOEL- SESRØM		GARASJE NR.		SAMEIE - BRØK
61	1019	1	94	3	for Arne G. Rund Ifg. spes. fullmakt	1019		3/920
62	0122	u 1	105	4		0122		3/920
63	0120	u 1	54	2		0120		2/920
64	0119	u 1	105	4		0119		3/920
65	0222	u 2	114	4		0222		3/920
66	0220	u 2	63	2		0220		2/920
67	0219	u 2	114	4		0219		3/920
68	0322	u 3	123	4		0322		4/920
69	0320	u 3	71	2		0320		2/920
70	0319	u 3	123	4		0319		4/920

Rett avskrift bevitnes.
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

33/2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS AREAL M^2	ANTALL BEBOEL- SESROM		GARASJE NR.		SAMEIE - BRØK
71	0422	u 4	102	3	for Arne G. Ruud ifig. spes. fullmakt	0422		3/920
72	0421	u 4	124	4		0421		4/920
73	0420	u 4	124	4		0420		4/920
74	0419	u 4	102	3		0419		3/920

Rett avskrift bevitnes.
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

33/2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS AREAL M^2	ANTALL BEBOEL-SESRØM		GARASJE NR.		SAMEIE - BRØK
75	2026	2	99	3	for Arne G. Ruud	2026		3/920
76	2024	2	46	2		2024		1/920
77	2023	2	99	3		2023		3/920
78	1026	1	94	3		1026		3/920
79	1024	1	46	2		1024		1/920
80	1023	1	94	3		1023		3/920
81	0126	u 1	105	4		0126		3/920
82	0124	u 1	54	2		0124		2/920
83	0123	u 1	105	4		0123		3/920
84	0226	u 2	114	4		0226		3/920

Rett avskrift bevitnes.
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

33/2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS AREAL M²	ANTALL BEBOEL- SESRØM		GARASJE NR.		SAMEIE - BRØK
85	0224	u 2	63	2	for Arne G. Ruud	0224		2/920
86	0223	u 2	114	4		0223		3/920
87	0326	u 3	123	4		0326		4/920
88	0324	u 3	71	2		0324		2/920
89	0323	u 3	123	4		0323		4/920
90	0426	u 4	102	3		0426		3/920
91	0425	u 4	124	4		0425		4/920
92	0424	u 4	124	4		0424	Rett avskrift bevitnes.	4/920
93	0423	u 4	102	3		0423	B. AGNAR NIELSEN ADVOKAT M.N.A.	3/920
94	4016	4	92	4		4016		3/920

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

33/2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS AREAL M^2	ANTALL BEBOEL- SESRØM	for Arne G. Ruud	GARASJE NR.		SAMEIE - BRØK
95	4015	4	92	4		4015		3/920
96	4014	4	92	4		4014		3/920
97	4013	4	92	4		4013		3/920
98	3018	3	100	4		3018		3/920
99	3017	3	100	4		3017		3/920
100	3016	3	100	4		3016		3/920
101	3015	3	100	4		3015		3/920
102	3014	3	100	4		3014		3/920
103	3013	3	100	4		3013		3/920
104	2018	2	109	5		2018		3/920

Rett avskrift bevitnes.
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

33/2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS AREAL M^2	ANTALL BEBOEL- SESRØM		GARASJE NR.		SAMEIE - BRØK
105	2017	2	109	4	for Arne G. Ruud sign. spes. fullmakt	2017		3/920
106	2016	2	109	4		2016		3/920
107	2015	2	109	4		2015		3/920
108	2014	2	109	4		2014		3/920
109	2013	2	109	5		2013		3/920
110	1018	1	117	5		1018		4/920
111	1017	1	108	3		1017		3/920
112	1016	1	117	4		1016		4/920
113	1015	1	108	3		1015		3/920
114	1014	1	108	3		1014		3/920
115	1013	1	117	5		1013		4/920

Rett avskrift bevitnes,
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

Gnr. 33- bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS AREAL M^2	ANTALL BEBOEL- SESRØM	for Arne G. Ruud ifl. sitt fullmakt	GARASJE NR.		SAMEIE - BRØK
116	2036	2	99	3		2036		3/920
117	2034	2	46	2		2034		1/920
118	2033	2	99	3		2033		3/920
119	1036	1	94	3		1036		3/920
120	1034	1	46	2		1034		/920
121	1033	1	94	3		1033		3/920
122	0136	U1	105	4		0136		3/920
123	0134	U1	54	2		0134		2/920
124	0133	U1	105	4		0133		3/920
125	0236	U2	114	4		0236		3/920

Rett avskrift bevitnes.
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS AREAL M^2	ANTALL BEBOEL- SESRØM		GARASJE NR.		SAMEIE - BRØK
126	0234	u2	63	2	for Arne G. Ruud Hdl. spes. fullmakt	0234		2/920
127	0233	u2	114	4		0233		3/920
128	0336	u3	123	4		0336		4/920
129	0334	u3	71	2		0334		2/920
130	0333	u3	123	4		0333		4/920
131	0436	u4	102	3		0436		3/920
132	0435	u4	124	4		0435 Rett avskrift bevitnes.		4/920
133	0434	u4	124	4		0434 B. Agnar Nielsen		4/920
134	0433	u4	102	3		B. AGNAR NIELSEN - ADVOKAT M.N.A. 0433		3/920
135	2040	2	99	3		2040		3/920

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS AREAL M^2	ANTALL BEBOEL-SESRØM		GARASJE NR.		SAMEIE - BRØK
136	2038	2	46	2		2038		1/920
137	2037	2	99	3		2037		3/920
138	1040	1	94	3		1040		3/920
139	1038	1	46	2		1038		1/920
140	1037	1	94	3		1037		3/920
141	0140	u1	105	4		0140		3/920
142	0138	u1	54	2		0138		2/920
143	0137	u1	105	4		0137		3/920
144	0240	u2	114	4		0240		3/920
145	0238	u2	63	2		0238		2/920

Før Arne G. Ruud
Ifg. spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes.
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS AREAL M^2	ANTALL BEBOEL- SESRØM		GARASJE NR.		SAMEIE - BRØK
146	0237	u2	114	4	for Arne G. Ruud flg. spesialfullmakt	0237		3/920
147	0340	u3	123	4		0340		4/920
148	0338	u3	71	2		0338		2/920
149	0337	u3	123	4		0337		4/920
150	0440	u4	102	3		0440		3/920
151	0439	u4	124	4		0439		4/920
152	0438	u4	124	4		0438		4/920
153	0437	u4	102	3	Rett avskrift bevitnes: B. Agnar Nielsen	0437		3/920
154	2051	2	99	3	B. AGNAR NIELSEN ADVOKAT M.N.A.	2051		3/920
155	2050	2	46	2		2050		1/920

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS- AREAL M^2	ANTALL BEBOEL- SESRØM		GARASJE NR.		SAMEIE - BRØK
156	2049	2	99	3	for Arne G. Ruud Hlg. spes fullmakt	2049		3/920
157	1051	1	94	3		1051		3/920
158	1050	1	46	2		1050		1/920
159	1049	1	94	3		1049		3/920
160	0151	u1	105	4		0151		3/920
161	0150	u1	54	2		0150		2/920
162	0149	u1	105	4		0149		3/920
163	0251	u2	114	4	Rett avskrift bevitnes: B. Agnar Nielsen	0251		3/920
164	0250	u2	63	2	B. AGNAR NIELSEN ADVOKAT 0250 M.N.A.			2/920
165	0249	u2	114	4		0249		3/920

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS-AREAL M^2	ANTALL BEBOEL-SESRØM		GARASJE NR.		SAMEIE - BRØK
166	0351	u3	123	4	for Arne G. Ruud Ifl. spes fullmakt	0351		4/920
167	0350	u3	71	2		0350		2/920
168	0349	u3	123	4		0349		4/920
169	0451	u4	102	3		0451		3/920
170	0450	u4	67	2		0450		2/920
171	0449	u4	102	3		0449		3/920
172	2054	2	99	3		2054		3/920
173	2053	2	46	2	Rett avskrift bevitnes: B. Agnar Nielsen	2053		1/920
174	2052	2	99	3	B. AGNAR NIELSEN ADVOKAT M.N.A.	2052		3/920
175	1054	1	94	3		1054		3/920

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS- AREAL M^2	ANTALL BEBOEL- SESROM		GARASJE NR.		SAMEIE - BRØK
176	1053	1	46	2	for Arne G. Ruud ifl. spes. fullmakt	1053		1/920
177	1052	1	94	3		1052		3/920
178	0154	u1	105	4		0154		3/920
179	0153	u1	54	2		0153		2/920
180	0152	u1	105	4		0152		3/920
181	0254	u2	114	4		0254		3/920
182	0253	u2	63	2		0253		2/920
183	0252	u2	114	4		0252		3/920
184	0354	u3	123	4		0354		4/920
185	0353	u3	71	2		0353		2/920

Rett avskrift bevitnes:
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS - AREAL M^2	ANTALL BEBOEL - SESRØM		GARASJE NR.		SAMEIE - BRØK
186	0352	u3	123	4	for Arne G. Ruud	0352		4/920
187	0454	u4	102	3		0454		3/920
188	0453	u4	67	2		0453		2/920
189	0452	u4	102	3		0452		3/920
190	2057	2	99	3		2057		3/920
191	2056	2	46	2		2056		1/920
192	2055	2	99	3		2055		3/920
193	1057	1	94	3		1057		3/920
194	1056	1	46	2		1056		1/920
195	1055	1	94	3		1055		3/920

Rett avskrift bevitnes:
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06
Side 21 av 96

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS - AREAL M^2	ANTALL BEBOEL - SESROM	GARASJE for Arne G. Huud NR. ifg. spes. fullmakt		SAMEIE - BRØK
196	0157	u1	105	4	0157		3/920
197	0156	u1	54	2	0156		2/920
198	0155	u1	105	4	0155		3/920
199	0257	u2	114	4	0257		3/920
200	0256	u2	63	2	0256		2/920
201	0255	u2	114	4	0255		3/920
202	0357	u3	123	4	0357		4/920
203	0356	u3	71	2	0356		2/920
204	0355	u3	123	4	0355		4/920
205	0457	u4	102	3	0457		3/920

Rett avskrift bevitnes.
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS AREAL M^2	ANTALL BEBOEL- SESROM		GARASJE NR.		SAMEIE - BRØK
206	0456	u4	67	2	for Arne G. Ruud Hg. pod. fullmakt	0456		2/920
207	0455	u4	102	3		0455		3/920
208	4032	4	82	3		4032		3/920
209	4031	4	82	3		4031		3/920
210	4030	4	82	3		4030		3/920
211	4029	4	82	3		4029		3/920
212	3032	3	90	4		Rett avskrift bevitnes. 3032		3/920
213	3031	3	90	4		B. AGNAR NIELSEN 3031 ADVOKAT M.N.A.		3/920
214	3030	3	90	4		3030		3/920
215	3029	3	90	4		3029		3/920

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS-AREAL M^2	ANTALL BEBOEL-SESRØM		GARASJE NR.		SAMEIE - BRØK
216	3028	3	90	4	for Arne G. Ruud ifg. spes. fullmakt	3028		3/920
217	3027	3	90	4		3027		3/920
218	2032	2	99	4		2032		3/920
219	2031	2	99	4		2031		3/920
220	2030	2	99	4		2030		3/920
221	2029	2	99	4		2029		3/920
222	2028	2	99	4		Rett avskrift bevitnes: 2028		3/920
223	2027	2	99	4		B. Agnar Nielsen 2027 B. AGNAR NIELSEN ADVOKAT M.N.A.		3/920
224	1032	1	107	5		1032		3/920
225	1031	1	98	3		1031		3/920

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS-AREAL M^2	ANTALL BEBOEL-SESRØM		GARASJE NR.		SAMEIE - BRØK
226	1030	1	107	4	for Arne G. Ruud Hg. opps. fullmakt	1030		3/920
227	1029	1	98	3		1029		3/920
228	1028	1	98	3		1028		3/920
229	1027	1	107	5		1027		3/920
230	0132	u/	88	3		0132		3/920
231	0131	u/	84	2		0131		3/920
232	0130	u/	84	2		Rett avskrift bevitnes. 0130		3/920
233	0129	u/	84	2		0129 B. AGNAR NIELSEN ADVOKAT M.N.A.		3/920
234	0128	u/	84	2		0128		3/920
235	0127	u/	116	4		0127		3/920

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS - AREAL M^2	ANTALL BEBOEL - SESROM		GARASJE NR.		SAMEIE - BRØK
236	4048	4	82	3	for Arne G. Ruud	4048		3/920
237	4047	4	82	3		4047		3/920
238	4046	4	82	3		4046		3/920
239	4045	4	82	3		4045		3/920
240	4044	4	82	3		4044		3/920
241	4043	4	82	3		4043		3/920
242	4042	4	82	3		Rett avskrift bevitnes. 4042		3/920
243	4041	4	82	3		B. AGNAR NIELSEN 4041 ADVOKAT M.N.A.		3/920
244	3048	3	82	3		3048		3/920
245	3047	3	82	3		3047		3/920

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS - AREAL M^2	ANTALL BEBOEL - SESROM		GARASJE NR.		SAMEIE - BRØK
246	3046	3	82	3	for Arne G. Ruud fullmakt	3046		3/920
247	3045	3	82	3		3045		3/920
248	3044	3	82	3		3044		3/920
249	3043	3	82	3		3043		3/920
250	3042	3	82	3		3042		3/920
251	3041	3	82	3		3041		3/920
252	2048	2	90	4		Rett avskrift bevitnes 2048		3/920
253	2047	2	90	4		B. AGNAR NIELSEN 2047 ADVOKAT M.N.A.		3/920
254	2046	2	90	4		2046		3/920
255	2045	2	90	4		2045		3/920

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS-AREAL M^2	ANTALL BEBOEL-SESROM		GARASJE NR.		SAMEIE - BRØK
256	2044	2	90	4	for Arne G. Ruud ifl. spes. fullmakt	2044		3/920
257	2043	2	90	4		2043		3/920
258	2042	2	90	4		2042		3/920
259	2041	2	90	4		2041		3/920
260	1048	1	99	4		1048		3/920
261	1047	1	90	3		1047		3/920
262	1046	1	99	4	Rett avskrift bevitnes.	1046		3/920
263	1045	1	90	3	B. AGNAR NIELSEN ADVOKAT M.N.A.	1045		3/920
264	1044	1	99	4		1044		3/920
265	1043	1	90	3		1043		3/920

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	Bruks- AREAL M^2	ANTALL BEBOEL- SESRØM		GARASJE NR.		SAMEIE - BRØK
266	1042	1	90	3		1042		3/920
267	1041	1	99	4		1041		3/920
268	0148	u/	107	4		0148		3/920
269	0147	u/	76	2		0147		3/920
270	0146	u/	76	2		0146		3/920
271	0145	u/	76	2		0145		3/920
272	0144	u/	76	2		0144		3/920
273	0143	u/	76	2		0143		3/920
274	0142	u/	76	2		0142		3/920
275	0141	u/	107	4		0141		3/920

for Arne G. Ruud
illig. sign. fullmakt

Rett avskrift bevitnes:
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06
Side 29 av 96

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEKSJON NR.	LEILIGHET NR.	ETASJE NR.	BRUKSAREAL M²	ANTALL BEBOELSESROM		GARASJE NR.		SAMEIEBRØK
276	0248	u2	88	3	for Arne G. Ruud iflg. spes. fullmakt	0248		3/920
277	0247	u2	84	2		0247		3/920
278	0246	u2	84	2		0246		3/920
279	0245	u2	84	2		0245		3/920
280	0244	u2	84	2		0244		3/920
281	0243	u2	84	2		0243		3/920
282	0242	u2	84	2		0242		3/920
283	0241	u2	88	3		0241		3/920
284	4063	4	82	3		4063		3/920
285	4062	4	82	3		4062		3/920

Rett avskrift bevitnes:
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS-AREAL M^2	ANTALL BEBOEL-SESROM	for Arne G. Ruud iflg. spes. fullmakt	GARASJE NR.		SAMEIE - BRØK
286	4061	4	82	3		4061		3/920
287	4060	4	82	3		4060		3/920
288	4059	4	82	3		4059		3/920
289	4058	4	82	3		4058		3/920
290	3065	3	82	3		3065		3/920
291	3064	3	82	3		3064		3/920
292	3063	3	82	3	Rett avskrift bevitnes. B. Hamar Nielsen	3063		3/920
293	3062	3	82	3	B. AGN[illegible]NELSEN ADVOKAT M.N.A.	3062		3/920
294	3061	3	82	3		3061		3/920
295	3060	3	82	3		3060		3/920

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS-AREAL M^2	ANTALL BEBOEL-SESROM	KJELLER-BOD NR.	GARASJE NR.	PARKER - INGS PL. NR.	SAMEIE - BRØK
296	3059	3	82	3		3059		3/920
297	3058	3	82	3		3058		3/920
298	2065	2	90	4		2065		3/920
299	2064	2	90	4		2064		3/920
300	2063	2	90	4		2063		3/920
301	2062	2	90	4		2062		3/920
302	2061	2	90	4		2061		3/920
303	2060	2	90	4		2060		3/920
304	2059	2	90	4		2059		3/920
305	2058	2	90	4		2058		3/920

for Arne G. Ruud
ifølge fullmakt

Ekt. underskrift bevitnes.
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS - AREAL M^2	ANTALL BEBOEL - SESROM	KJELLER - BOD NR.	GARASJE NR.	PARKER - INGS PL. NR.	SAMEIE - BRØK
306	1065	1	99	4		1065		3/920
307	1064	1	90	3		1064		3/920
308	1063	1	99	4		1063		3/920
309	1062	1	90	3		1062		3/920
310	1061	1	99	4		1061		3/920
311	1060	1	90	3		1060		3/920
312	1059	1	90	3		1059		3/920
313	1058	1	99	4		1058		3/920
314	0165	u/	107	4		0165		3/920
315	0164	u/	76	2		0164		3/920

for Arne G. Ruud
Hjå enes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes:
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M. N. A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS - AREAL M^2	ANTALL BEBOEL - SESROM	KJELLER - BOD NR.	GARASJE NR.	PARKER - INGS PL. NR.	SAMEIE - BRØK
316	0163	u1	76	2		0163		3/920
317	0162	u1	76	2		0162		3/920
318	0161	u1	76	2		0161		3/920
319	0160	u1	76	2		0160		3/920
320	0159	u1	76	2		0159		3/920
321	0158	u1	107	4		0158		3/920
322	0265	u2	116	4		0265		3/920
323	0264	u2	84	2		0264		3/920
324	0263	u2	84	2		0263		3/920
325	0262	u2	84	2		0262		3/920

Arne G. Ruud
...tolmek...

Rett avskrift bevitnes.
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS-AREAL M^2	ANTALL BEBOEL-SESROM	KJELLER-BOD NR.	GARASJE NR.	PARKER - INGS PL. NR.	SAMEIE - BRØK
326	0261	u2	84	2		0261		3/920
327	0260	u2	84	2		0260		3/920
328	0259	u2	84	2		0259		3/920
329	0258	u2	88	3		0258		3/920

for Arne G. Rud
Ulla sines fullmakt

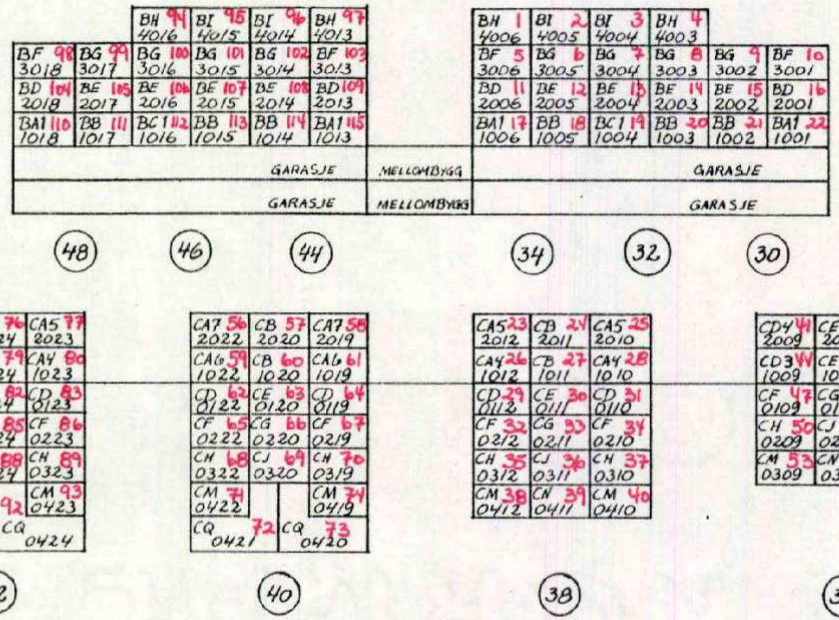
Rett avskrift bevitnes.

B. Agnar Nielsen

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M. N. A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06
Side 35 av 96

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06



HUSENE ER SETT FRA TERRASSESIDEN

ØVRE REKKE	LEIL. TYPE	ANT. ROM	BRUKS AREAL	ANT. LEIL.
	BA1	5	117	4
	BB	3	108	6
	BC1	4	117	2
	BD	5	109	4
	BE	4	109	8
	BF	4	100	4
	BG	4	100	8
	BH	4	92	4
	BI	4	92	4
	SUM			44

NEDRE REKKE	LEIL. TYPE	ANT. ROM	BRUKS AREAL	ANT. LEIL
	CA4	3	94	4
	CA5	3	99	4
	CA6	3	94	2
	CA7	3	99	2
	CB	2	46	6
	CD	4	105	6
	CD3	4	102	2
	CD4	4	107	2
	CE	2	34	5
	CF	4	114	8
	CG	2	63	4
	CH	4	123	8
	CJ	2	71	4
	CM	3	102	8
	CN	2	67	2
	CQ	4	124	4
	SUM			71

TOT ANT. LEILIGHETER 115

Rett avskrift bevitnes.
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

for Arne G. Ruud
ifig. spes. fullmakt

B 1/8 GARFOR D JA
A 14/12 AREAL LA

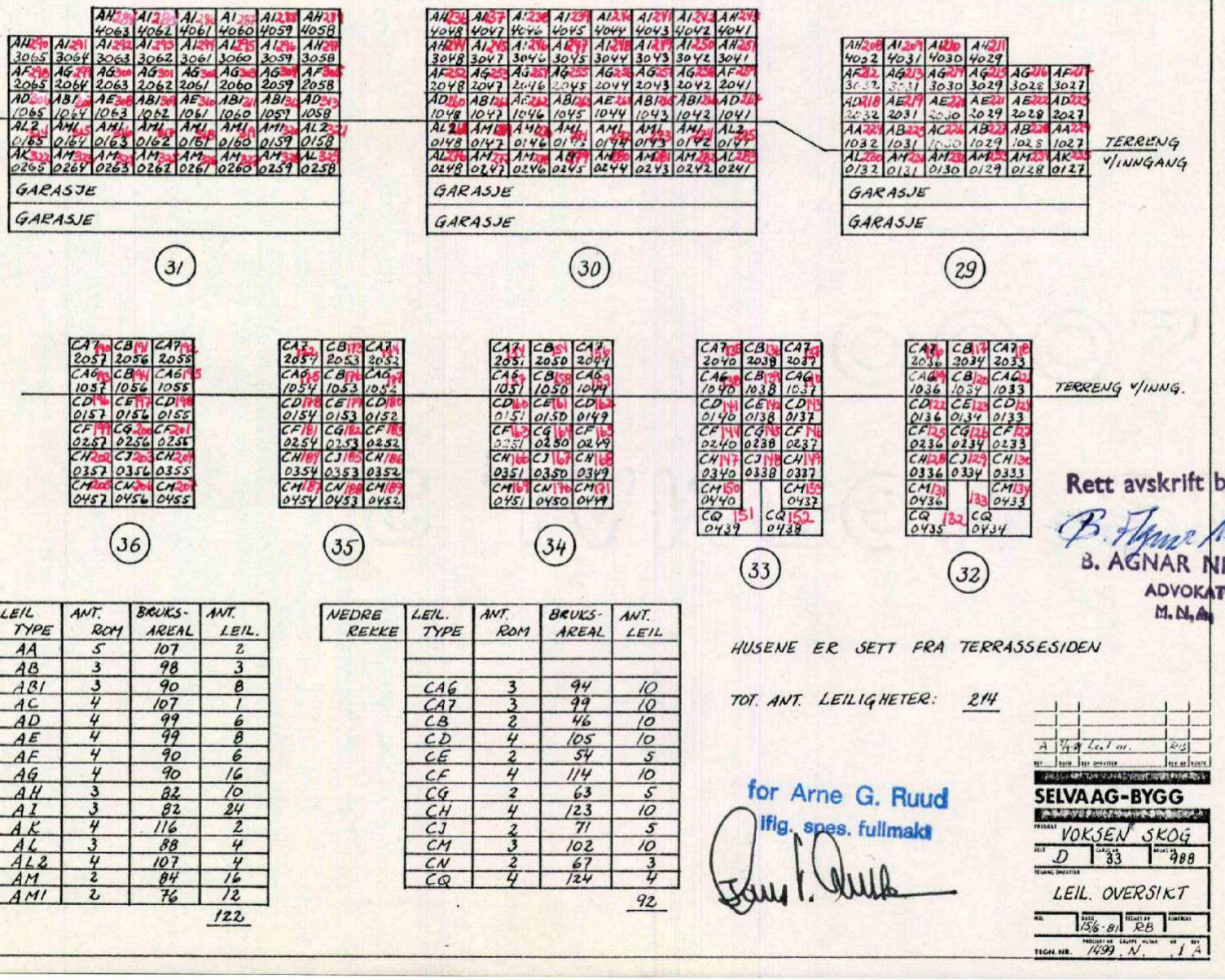
SELVAAG-BYGG

PROSJEKT VOKSEN SKOG
C 99 988

LEIL. OVERSIKT
BROSJYRE

TEGN. NR. 1497. N.

Side 36 av 96



ØVRE REKKE	LEIL TYPE	ANT. ROM	BRUKS-AREAL	ANT. LEIL.
	AA	5	107	2
	AB	3	98	3
	ABI	3	90	8
	AC	4	107	1
	AD	4	99	6
	AE	4	99	8
	AF	4	90	6
	AG	4	90	16
	AH	3	82	10
	AI	3	82	24
	AK	4	116	2
	AL	3	88	4
	AL2	4	107	4
	AM	2	84	16
	AMI	2	76	12
				122

NEDRE REKKE	LEIL. TYPE	ANT. ROM	BRUKS-AREAL	ANT. LEIL
	CAG	3	94	10
	CA7	3	99	10
	CB	2	46	10
	CD	4	105	10
	CE	2	54	5
	CF	4	114	10
	CG	2	63	5
	CH	4	123	10
	CJ	2	71	5
	CM	3	102	10
	CN	2	67	3
	CQ	4	124	4
				92

HUSENE ER SETT FRA TERRASSESIDEN

TOT. ANT. LEILIGHETER: 214

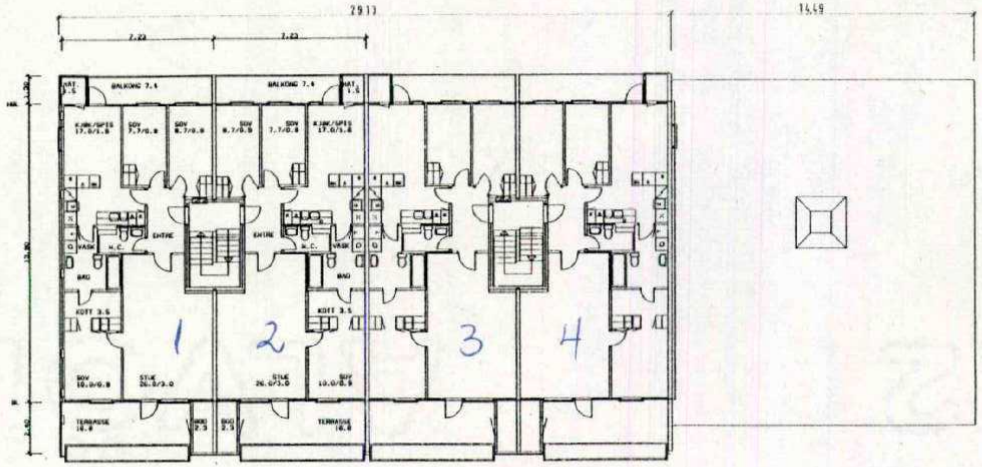
for Arne G. Ruud
ifig. spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes.
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

SELVAAG-BYGG
PROSJEKT VOKSEN SKOG
FELT D GARD 33 BRUKSNR. 988
TEGNING OMFATTER LEIL. OVERSIKT
DATO 15/6-81 TEGNET AV RB KONTROLL
TEGN. NR. 1499 . N . 1 A

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06



BH B I B I B H

for Arne G. Ruud
ifig. spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes:

B. Agnar Nielsen

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT VÖKSEN SKOG

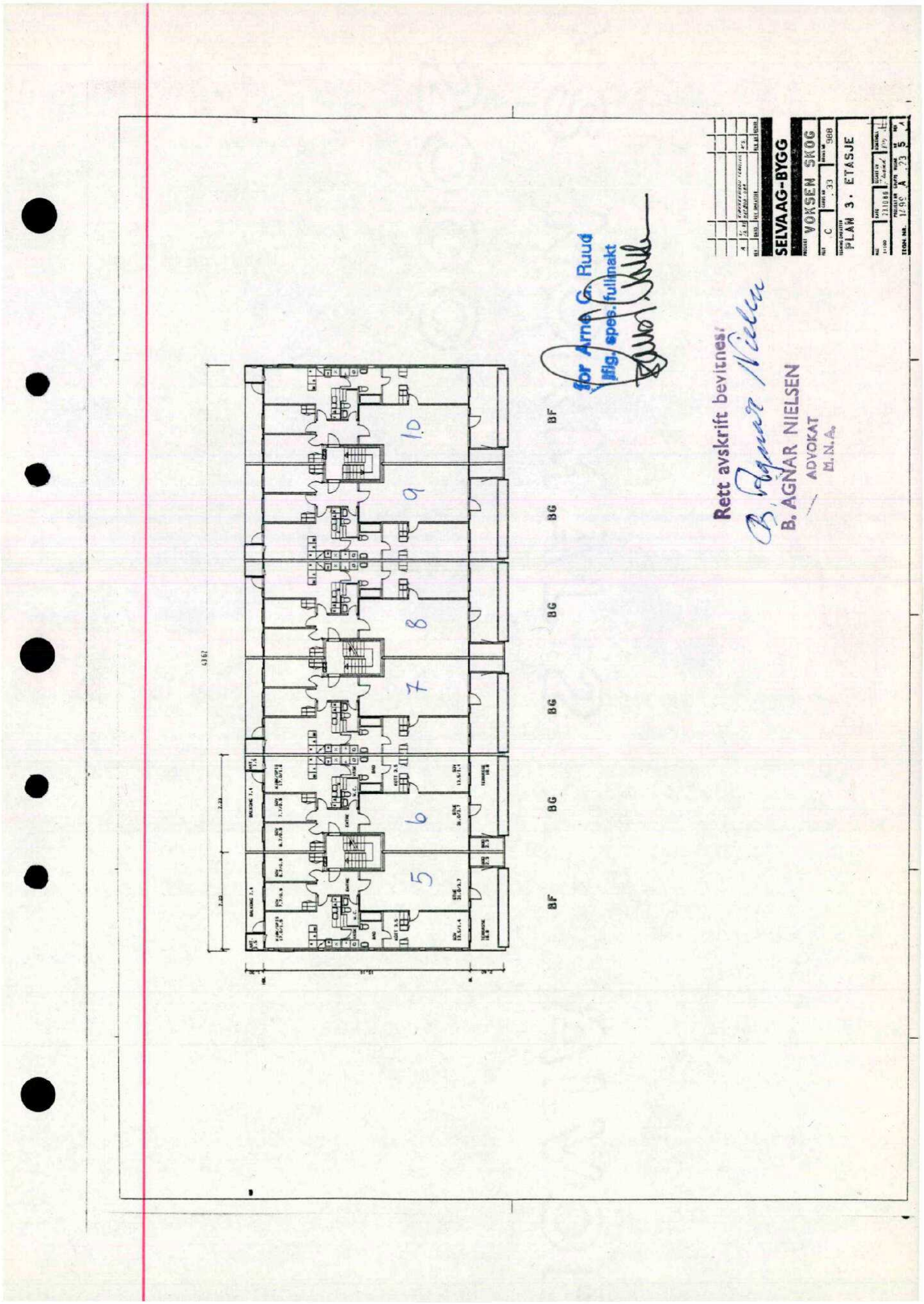
FELT C GÅRDS NR. 33 BRUKS NR. 998

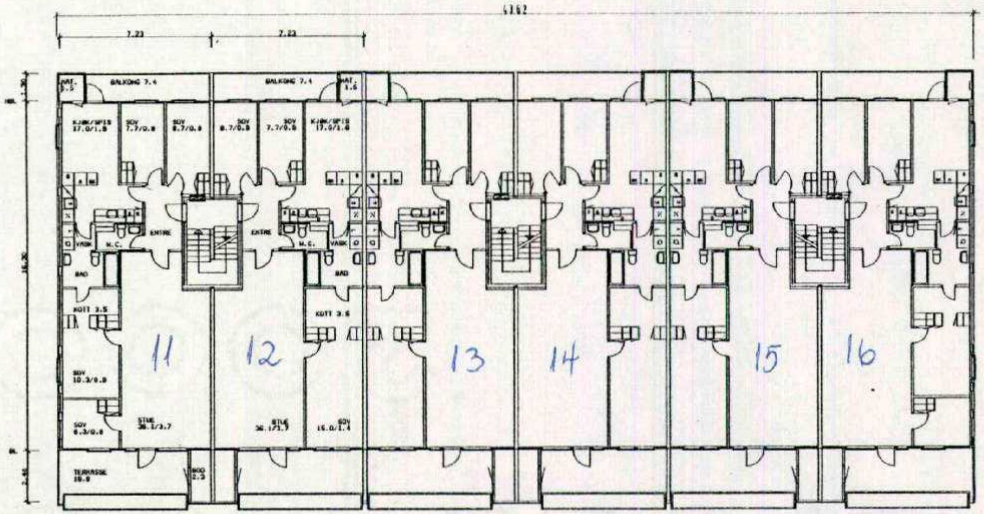
TEGNINGENS INNHOLD PLAN 4. ETASJE

MÅL 1:100 DATO 23.10.80 TEGNET AV [illegible] KONTROLL

TEGN NR. 1499 A 23 B A

Side 38 av 96


SELVAAG-BYGG
VOKSEN SKOG
PLAN 3. ETASJE
for Arne G. Ruud
jfig. spes. fullmakt
Rett avskrift bevitnes:
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.
BF
BG
BG
BG
BG
BF
5
6
7
8
9
10



BD BE BE BE BE BD

for Arnel G. Ruud
Sig. spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes.
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT VOKSEN SKOG

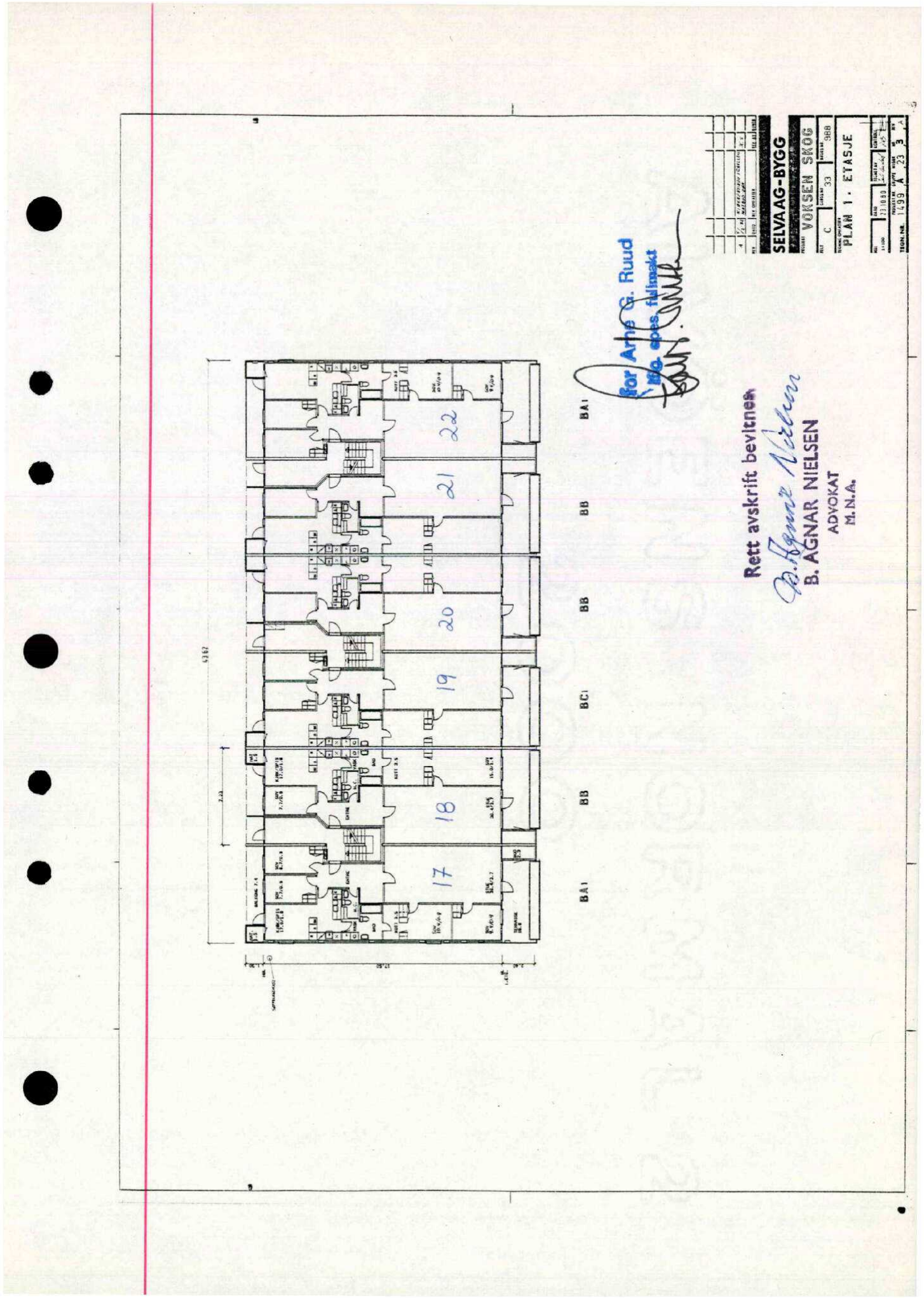
FELT C GARDS NR 33 BRUKS NR 988

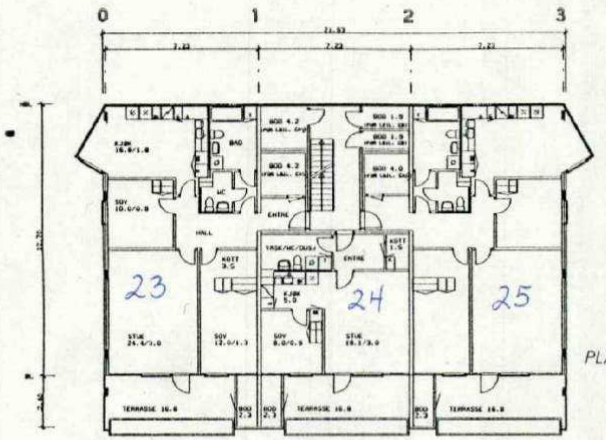
TEGNING OPPSATT PLAN 2. ETASJE

SKAL 1:100 DATO 23 10 80 TEGNET AV KONTROLL

TEGN. NR. 1499 A 23 4 A

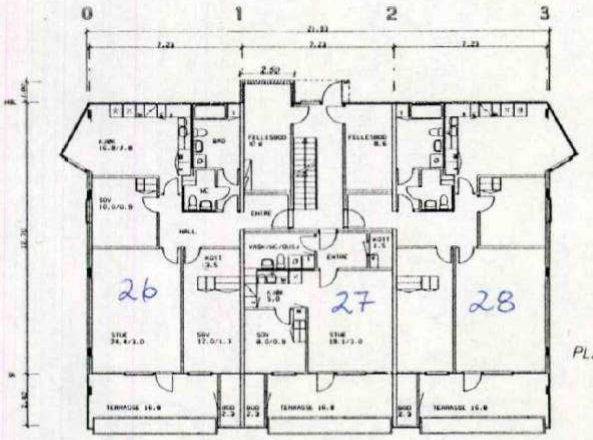
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06


SELVAAG-BYGG
VOKSEN SKOG
C
33
988
PLAN 1. ETASJE
1499 A 23
22
21
20
19
18
17
BA1
BB
BC1
BB
BB
BA1
for Arne G. Ruud
Rett avskrift bevitnes
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.



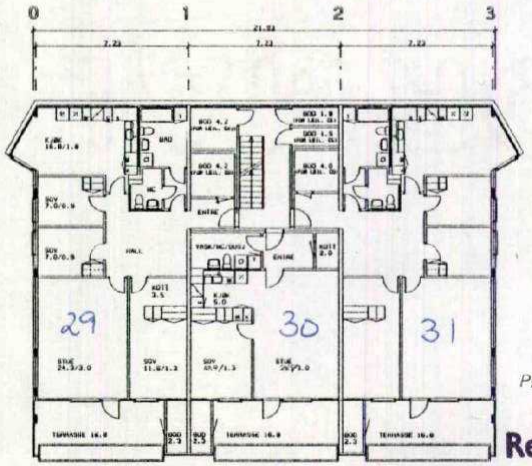
PLAN 2. ETG

CA5 CB CA5



PLAN 1. ETG

CA4 CB CA4



PLAN 1. U. ETG

CD CE CD

for Arne G. Ruud
ifig. spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes.

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

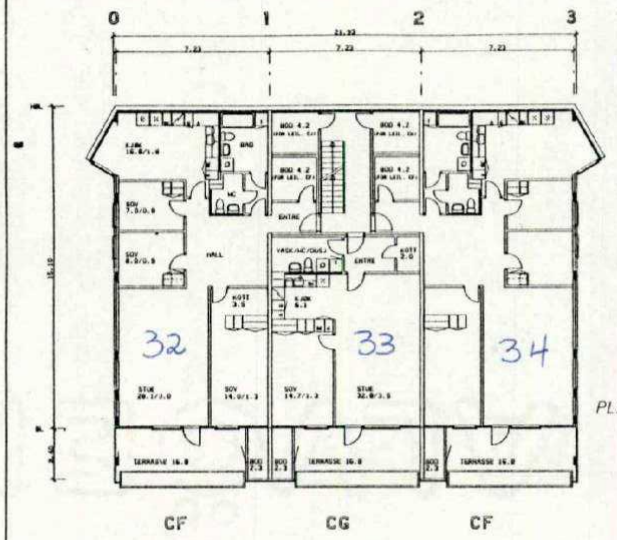
SELVA AG-BYGG

PROSJEKT VOKSEN SKOG

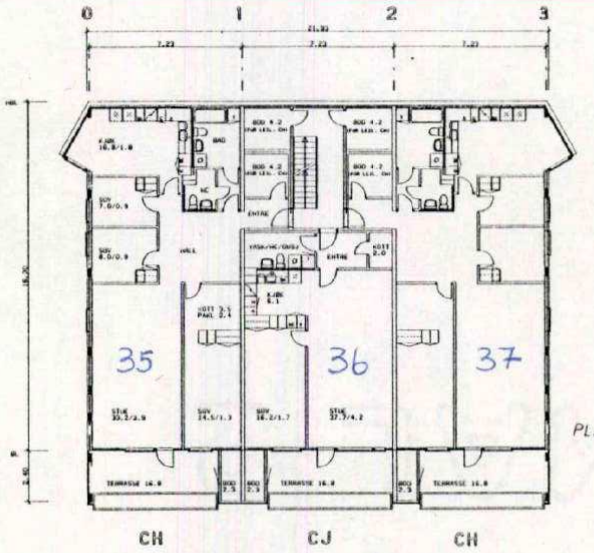
TEGNINGENS INNHOLD PLANER

TEGN. NR. 1499 A 26 1 A

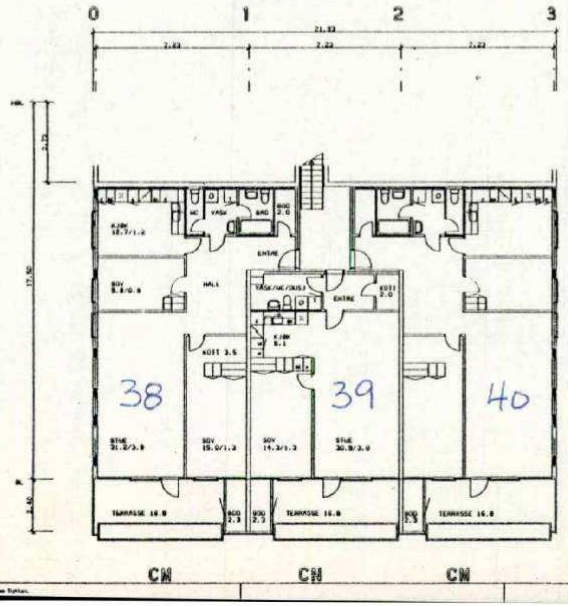
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06



PLAN 2.U.ETG



PLAN 3.U.ETG



PLAN 4.U.ETG

for Arne G. Ruud
ifig spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes:

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M. N. A.

SELVAAG-BYGG

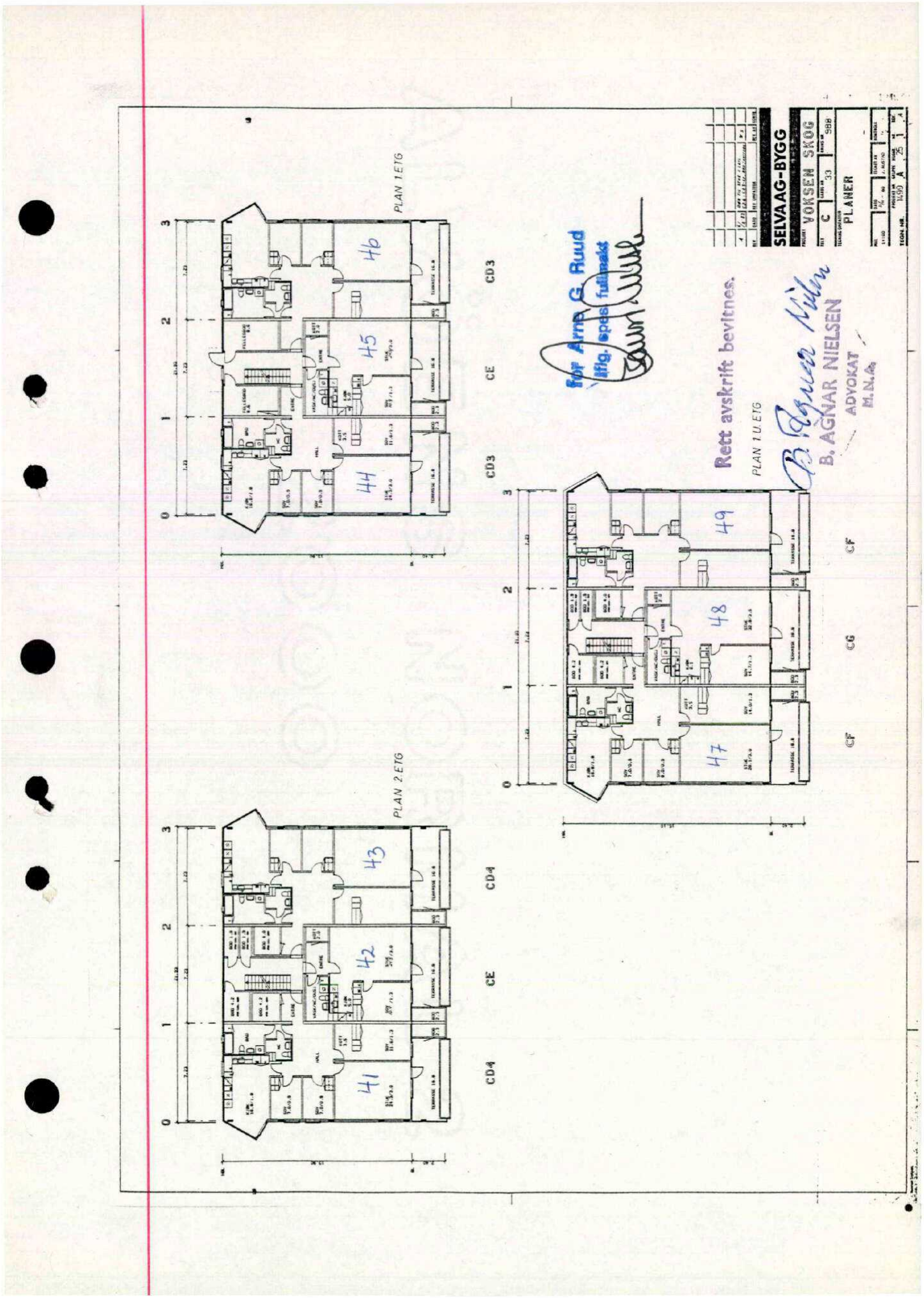
PROSJEKT VOKSEN SKOG

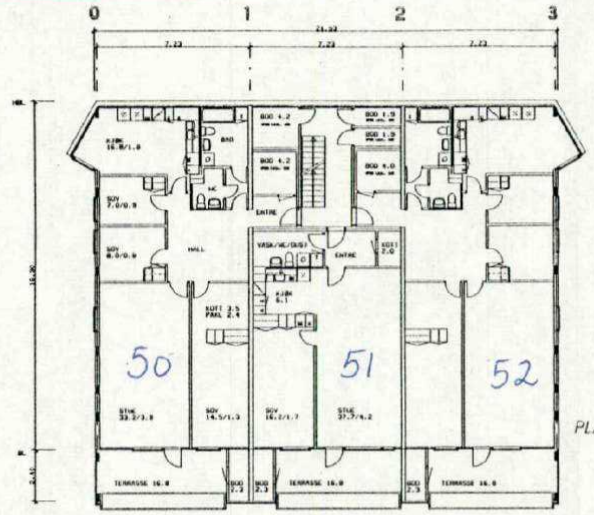
FELT C GÅRDS NR. 33 BRUKS NR. 988

TEGNINGENS INNHOLD PLANER

TEGN. NR. 499 A 26 3

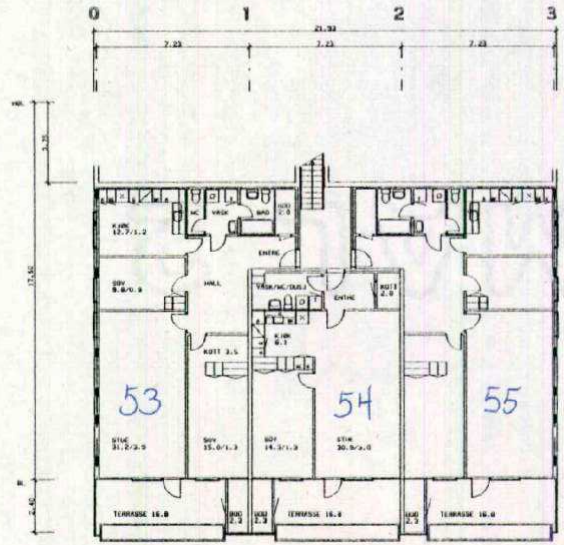
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06


PLAN 1 ETG
PLAN 2 ETG
PLAN 1 U. ETG
SELVAAG-BYGG
VOKSEN SKOG
PLANER
Rett avskrift bevitnes.
for Arnt G. Ruud
ifig. spes fullmakt
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.F.



PLAN 2.U.ETG

CH CJ CH



PLAN 3.UETG

CM CN CM

for Arne G. Ruud
ifg. spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes.
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M. N. A.

SELVAAG-BYGG

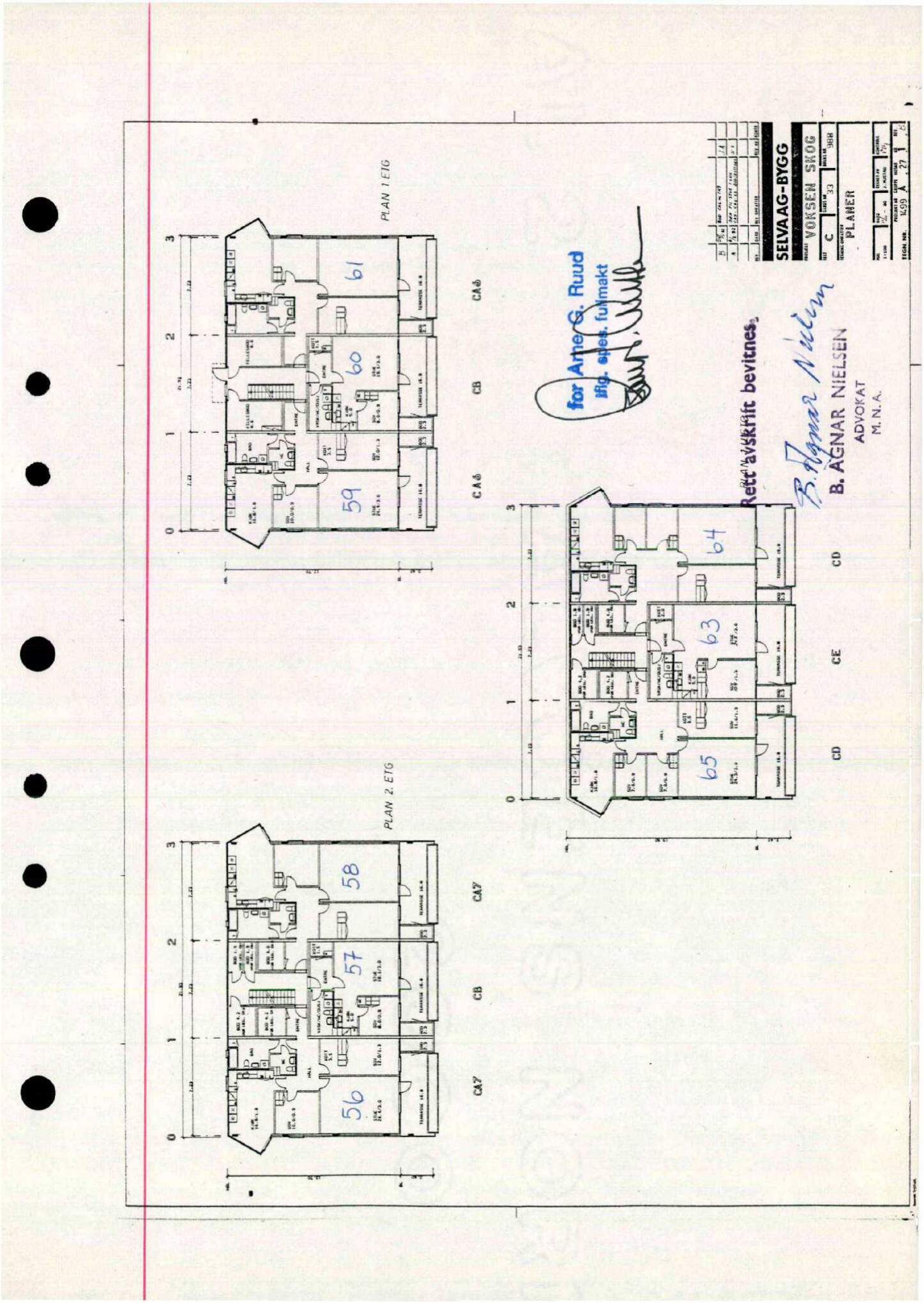
PROSJEKT VOKSEN SKOG

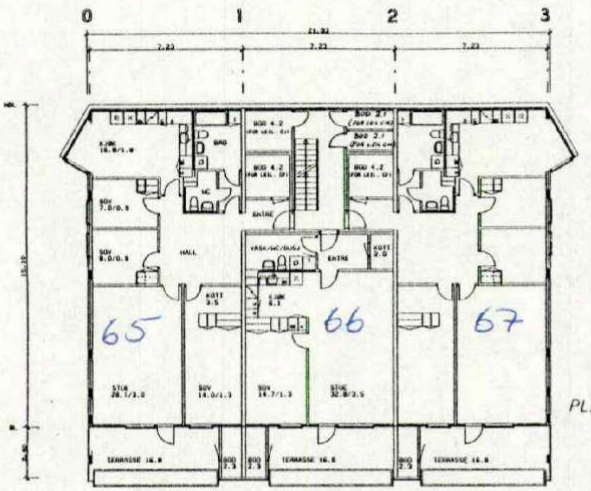
FELT C GÅRDS NR. 33 BRUKS NR. 988

TEGNING OMFATTER PLANER

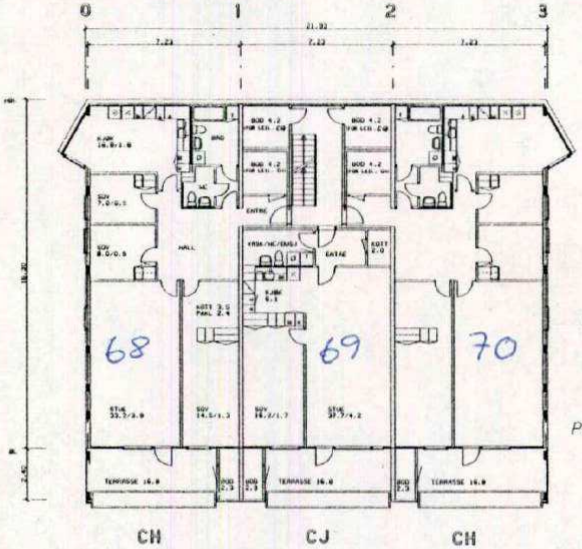
REGN NR. 14.99 A 25 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06


PLAN 1 ETG
PLAN 2. ETG
61
60
59
64
63
65
58
57
56
CA6
CB
CA6
CD
CE
CD
CA7
CB
CA7
for Arne G. Ruud
ifg. spes. fullmakt
Rett avskrift bevitnes.
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M. N. A.
SELVAAG-BYGG
VOKSEN SKOG
C
33
PLANER

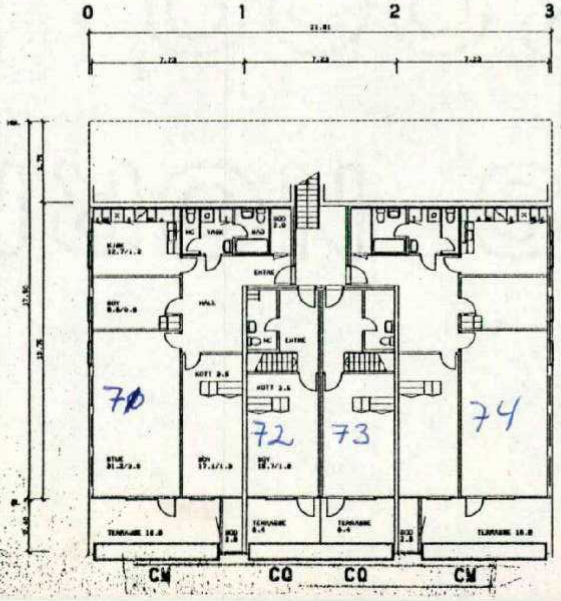


PLAN 2.U.ETG

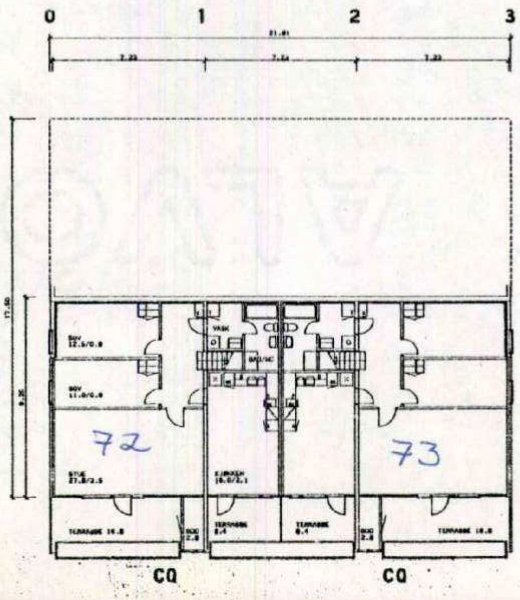


PLAN 3.U.ETG

Rett avskrift bevitnes.
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.



PLAN 4.U.ETG.

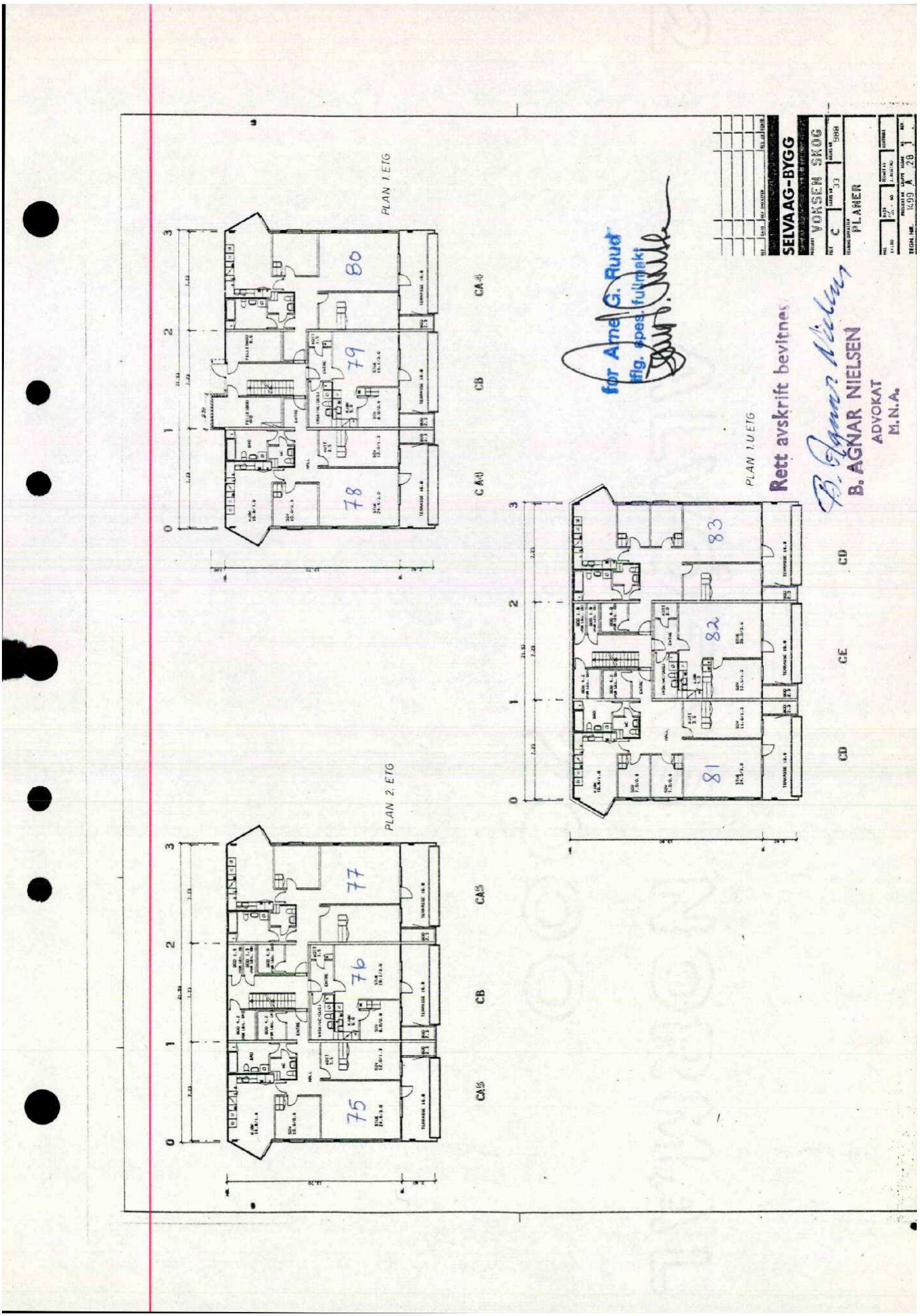


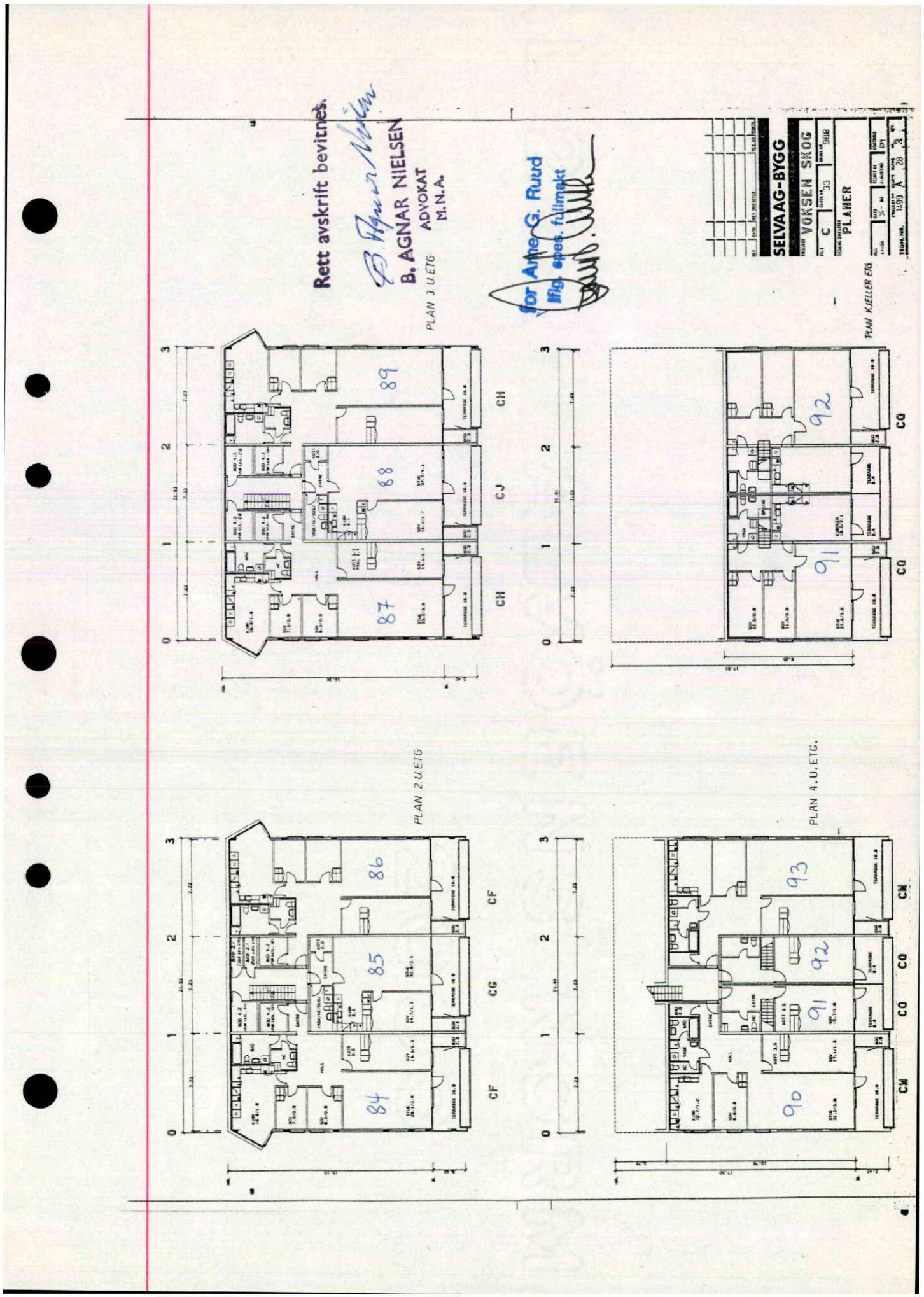
PLAN KJELLER ETG.

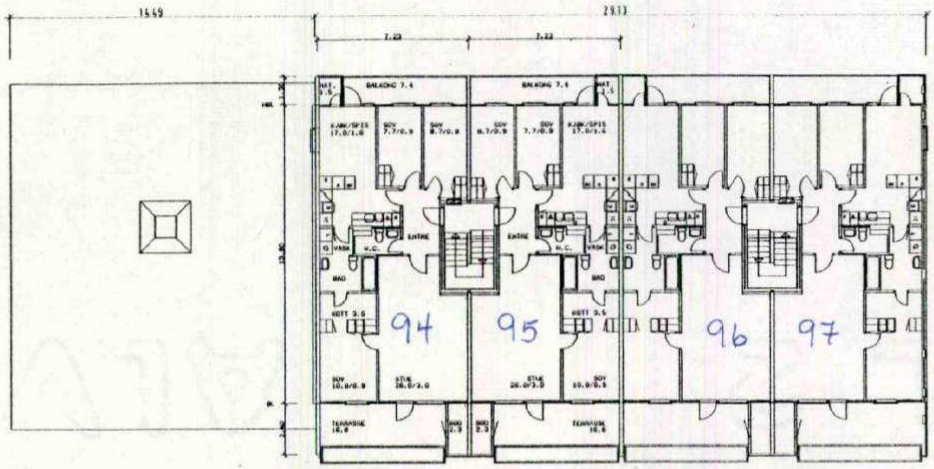
for Arne G. Ruud
ifg. spes. fullmakt

SELVAAG-BYGG
VOKSEN SKOG
C
PLANER
TEGN.NR. 1490 A 27 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06


PLAN 1 ETG
PLAN 2. ETG
PLAN 1U ETG
80
79
78
77
76
75
83
82
81
CA8
CB
CA5
CD
GE
SELVAAG-BYGG
VOKSEN SKOG
PLANER
for Amel G. Ruud
ifg. spes. fullmakt
Rett avskrift bevitnes
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.


Rett avskrift bevitnes.
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.
for Arne G. Ruud
Ing. spes. fullmakt
SELVAAG-BYGG
VOKSEN SKOG
C
33
988
PLANER
PLAN KJELLER ETG.
PLAN 3 U ETG
PLAN 2.U.ETG
PLAN 4.U.ETG.
89
88
87
92
91
86
85
84
93
92
91
90
CH
CJ
CO
CF
CG
CM



for Arne G. Ruud
ifig. spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes.

B. Agnar Nielsen

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

SELVA AG-BYGG

PROSJEKT VOKSEN SKOG

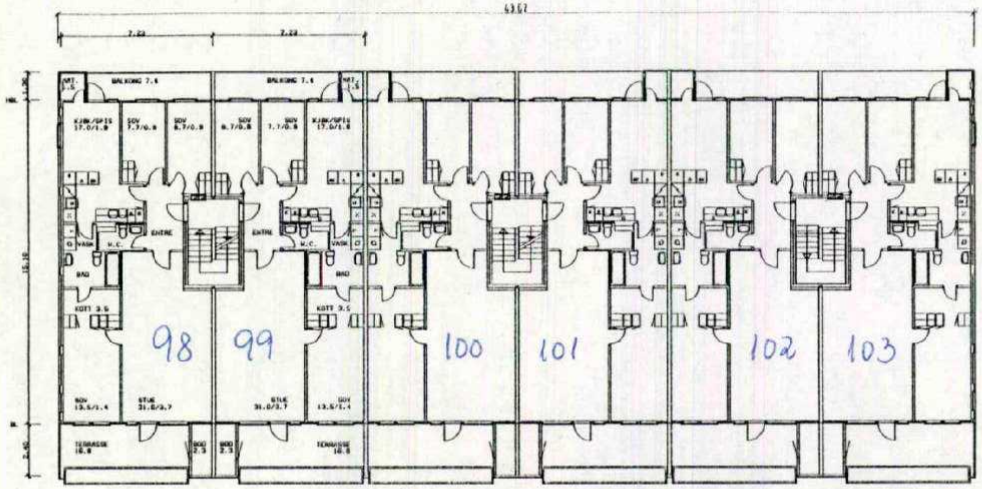
FELT C | GARDS NR. 33 | BRUKS NR. 988

TEGNINGS INNHOLD PLAN 4. ETASJE

MÅL 1:100 | DATO 231080 | TEGNET AV | KONTROLL

TEGN. NR. 1499 A 24 B

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06



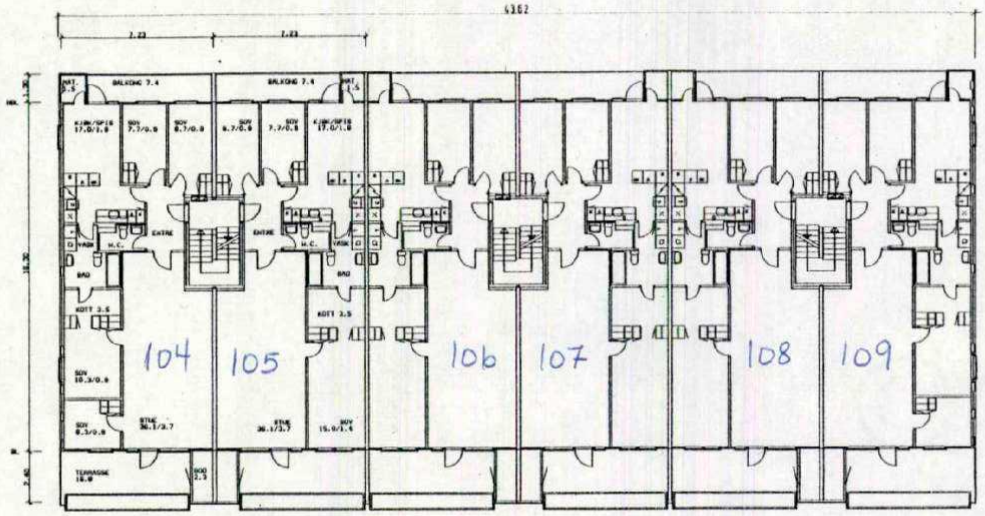
for Arne G. Ruud
ifig. spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes,
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

SELVA AG-BYGG
VOKSEN SKOG
C | 33 | 988
PLAN 3. ETASJE
23.10.80
TEGN. NR. 1499 A 24 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06



BD BE BE BE BE BD

for Arne G. Ruud
ifig. spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes.

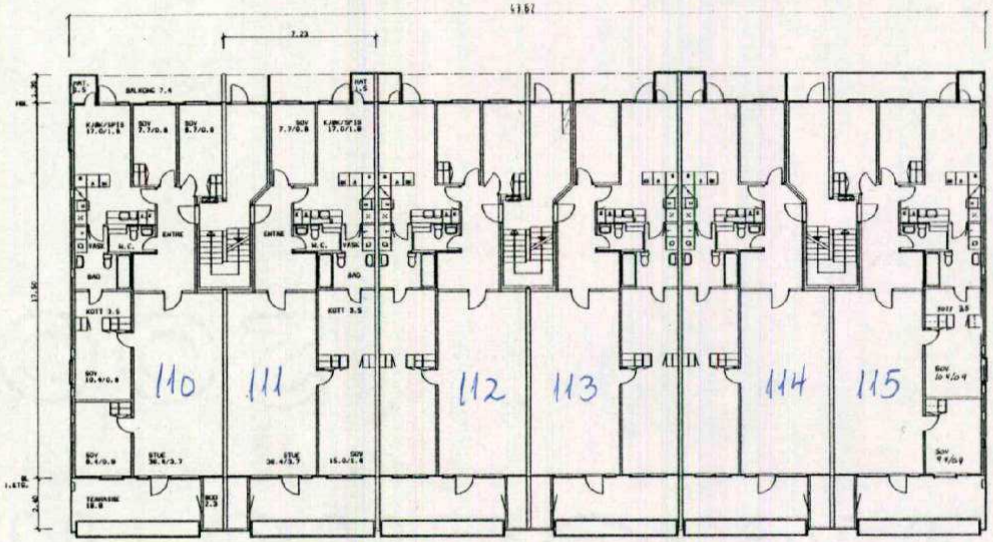
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M. N. A.

SELVA AG-BYGG

PROSJEKT VOKSEN SKOG
FELT C GÅRDS NR 33 BRUKS NR 980
TEGNING OMFATTER PLAN 2. ETASJE
MÅL 1:100 DATO 7.10.88 TEGNET AV CONTROLL
PROSJEKT NR GRUPPE NUMMER NR REV
TEGN. NR. 1499 A 24 4

Side 52 av 96

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06



BA1 BB BC1 BB BB BA1

for Arne G. Ruud
ifig. spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes:

B. Agnar Nielsen

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
N.A.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT VOKSEN SKOG

FELT C | GÅRDSNR 33 | BRUKSNR 988

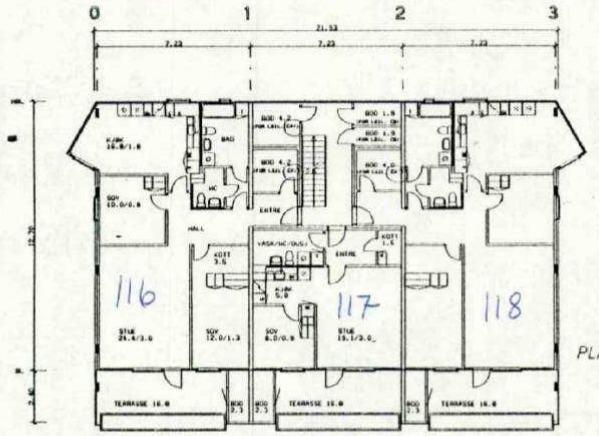
TEGNING INNHOLD
PLAN 1. ETASJE

DATO 211080

TEGN.NR. 1499 A 24 3

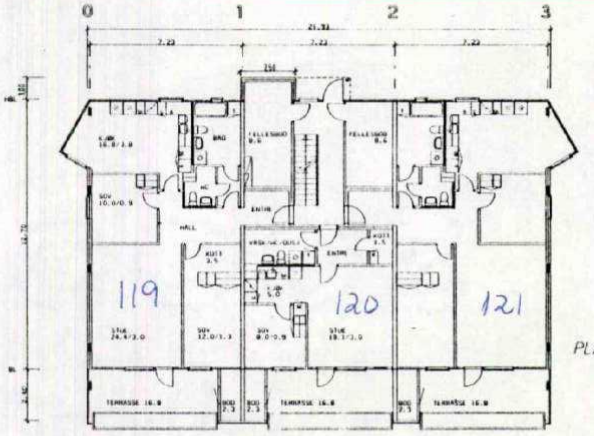
Side 53 av 96

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06



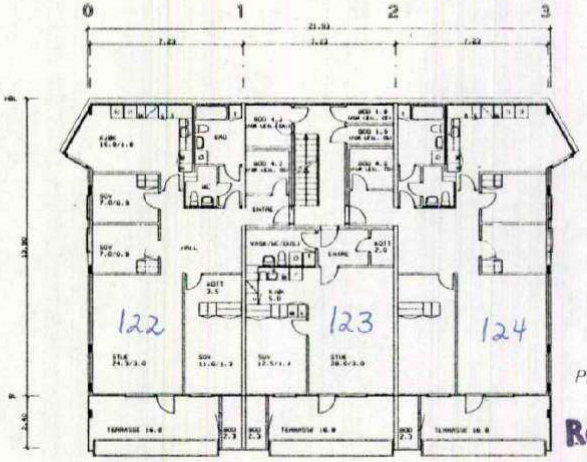
PLAN 2. ETG

CA7 CB CA7



PLAN 1. ETG

CA6 CB CA6



PLAN 1. U.ETG

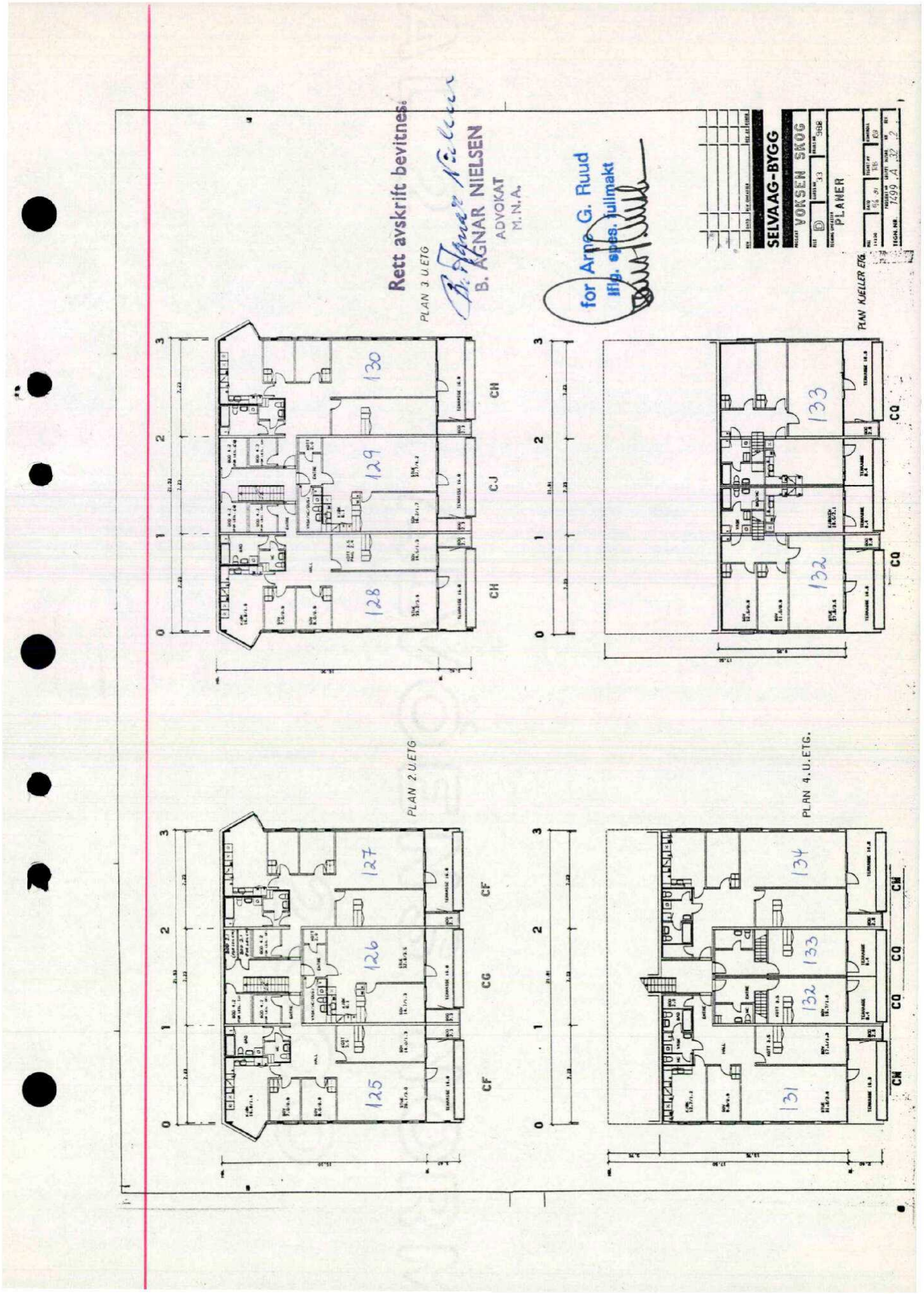
CD CE CD

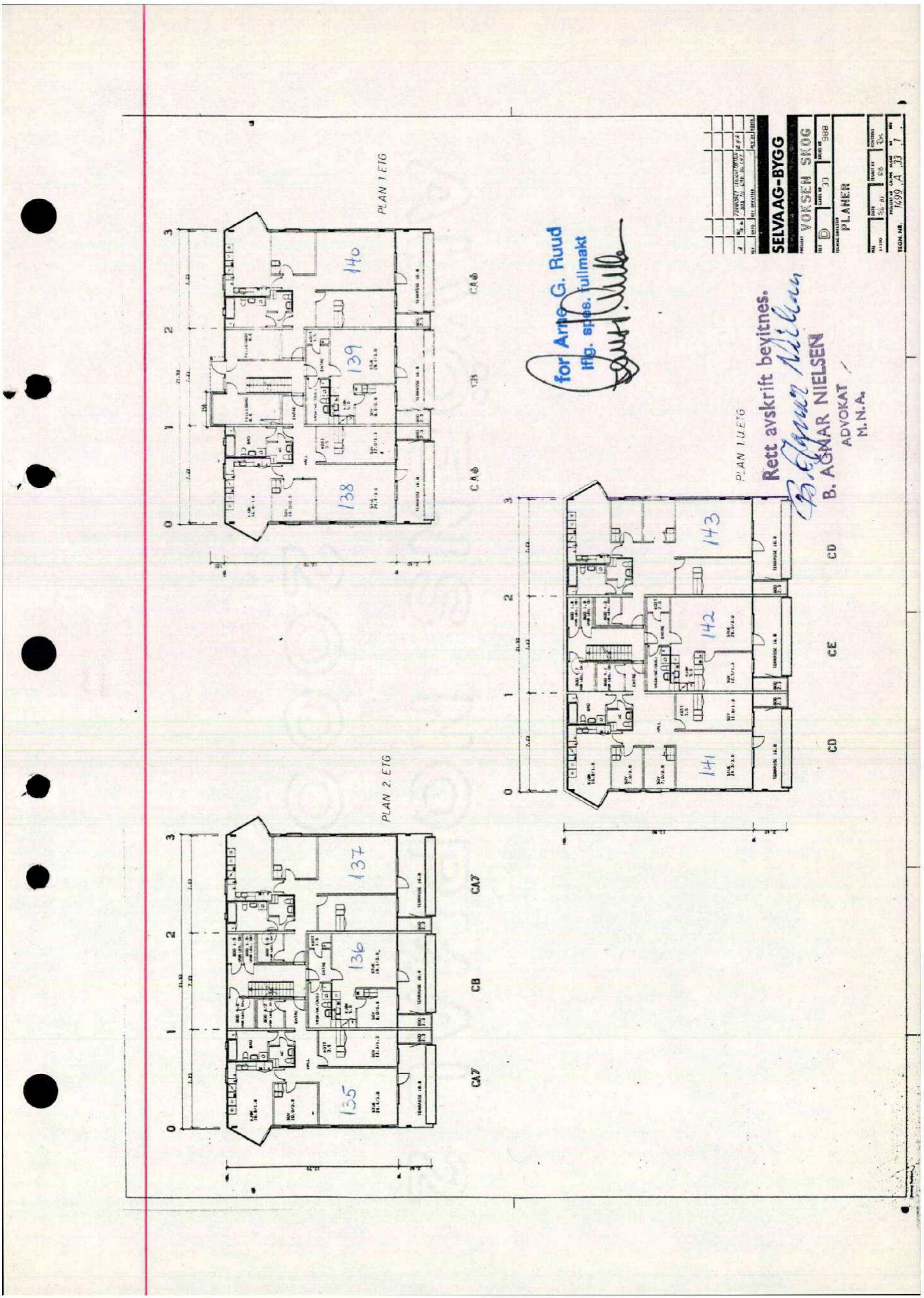
Tallene på samtlige tegninger refererer seg til seksjonsnr.

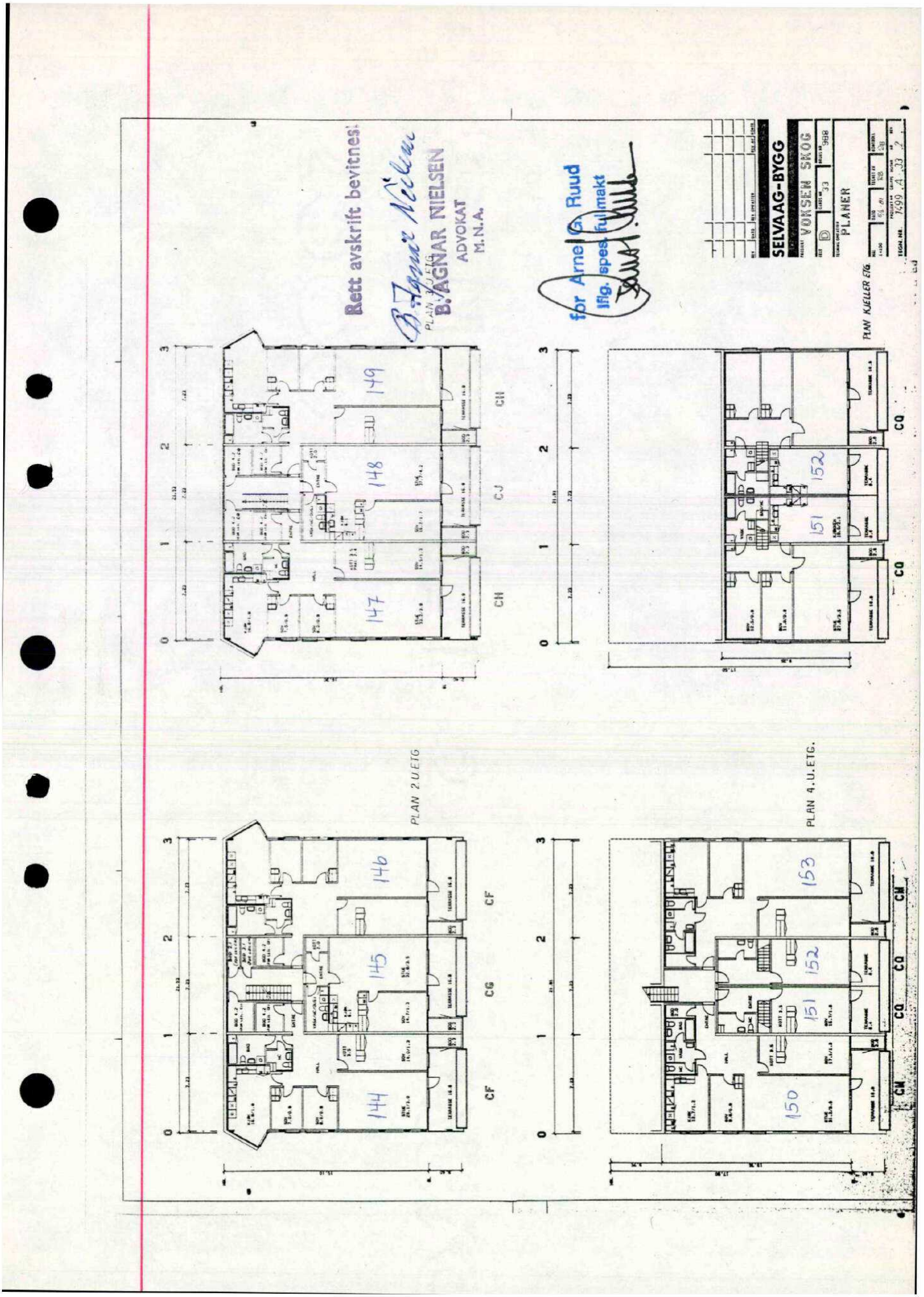
for Arne G. Ruud
Ifg. spes. fullmakt

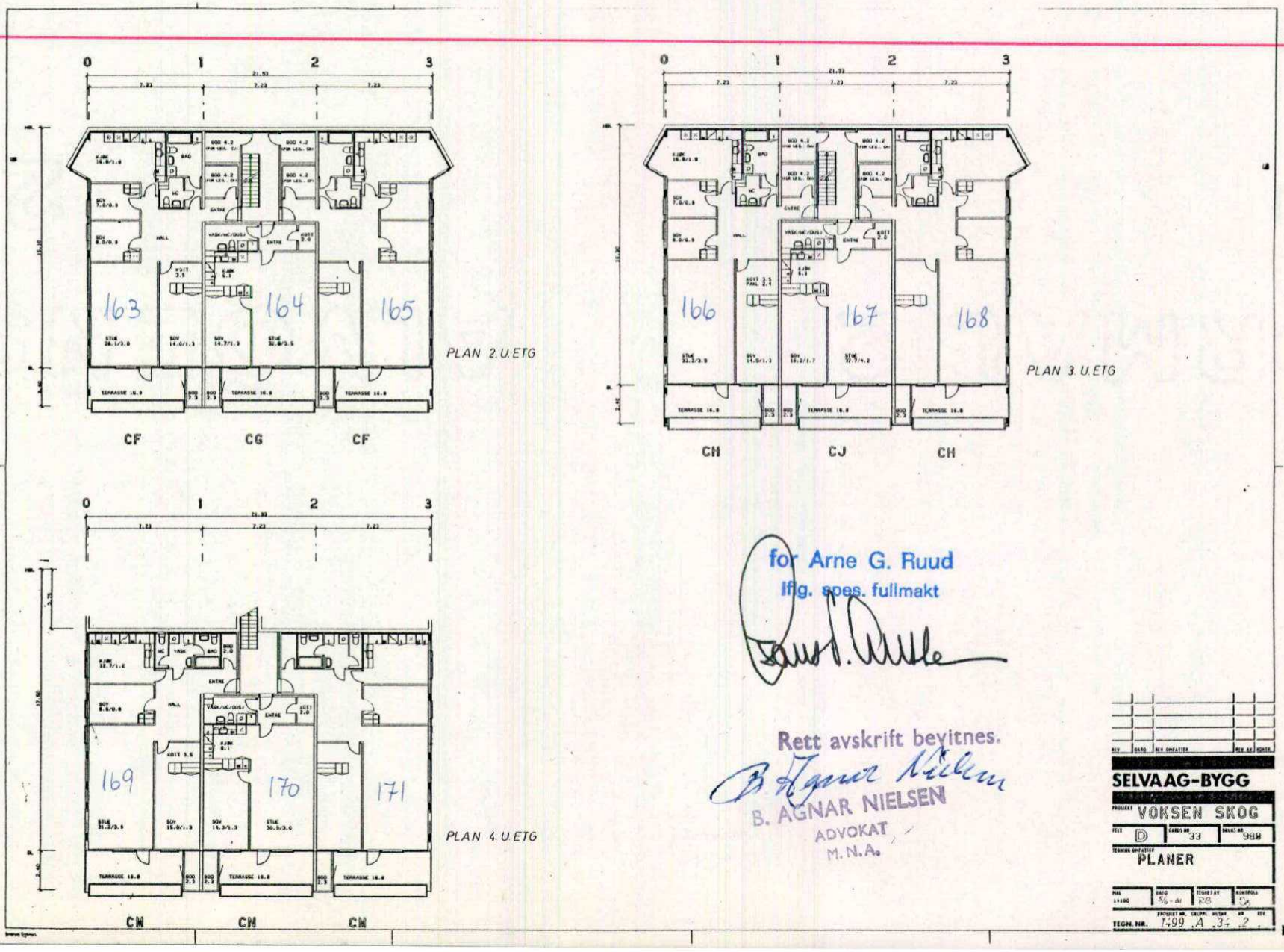
Rett avskrift bevitnes.
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

SELVAAG-BYGG
PROSJEKT: VOKSEN SKOG
GNR. 33 BNR. 988
TEGNINGSINNHOLD: PLANER
TEGN. NR. 1499 A 32 1


Rett avskrift bevitnes:
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.
for Arne G. Ruud
Ifg. spes. fullmakt
SELVAAG-BYGG
VOKSEN SKOG
PLANER
PLAN KJELLER ETG.
PLAN 1.U.ETG
PLAN 2.U.ETG
PLAN 3.U.ETG
PLAN 4.U.ETG.
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
CF
CG
CJ
CH
CO
CM


PLAN 1 ETG
PLAN 2. ETG
PLAN 1 UETG
140
139
138
137
136
135
143
142
141
CA6
CB
CA7
CD
CE
for Arne G. Ruud
iflg. spes. fullmakt
Rett avskrift bekreftes.
B. AGMAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.
SELVAAG-BYGG
VOKSEN SKOG
PLANER


Rett avskrift bevitnes!
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.
for Arne G. Ruud
Ifg. spes. fullmakt
SELVAAG-BYGG
VOKSEN SKOG
PLANER
PLAN KJELLER ETG.
PLAN 1.ETG.
PLAN 2.UETG.
PLAN 4.U.ETG.
149
148
147
152
151
146
145
144
163
152
151
150

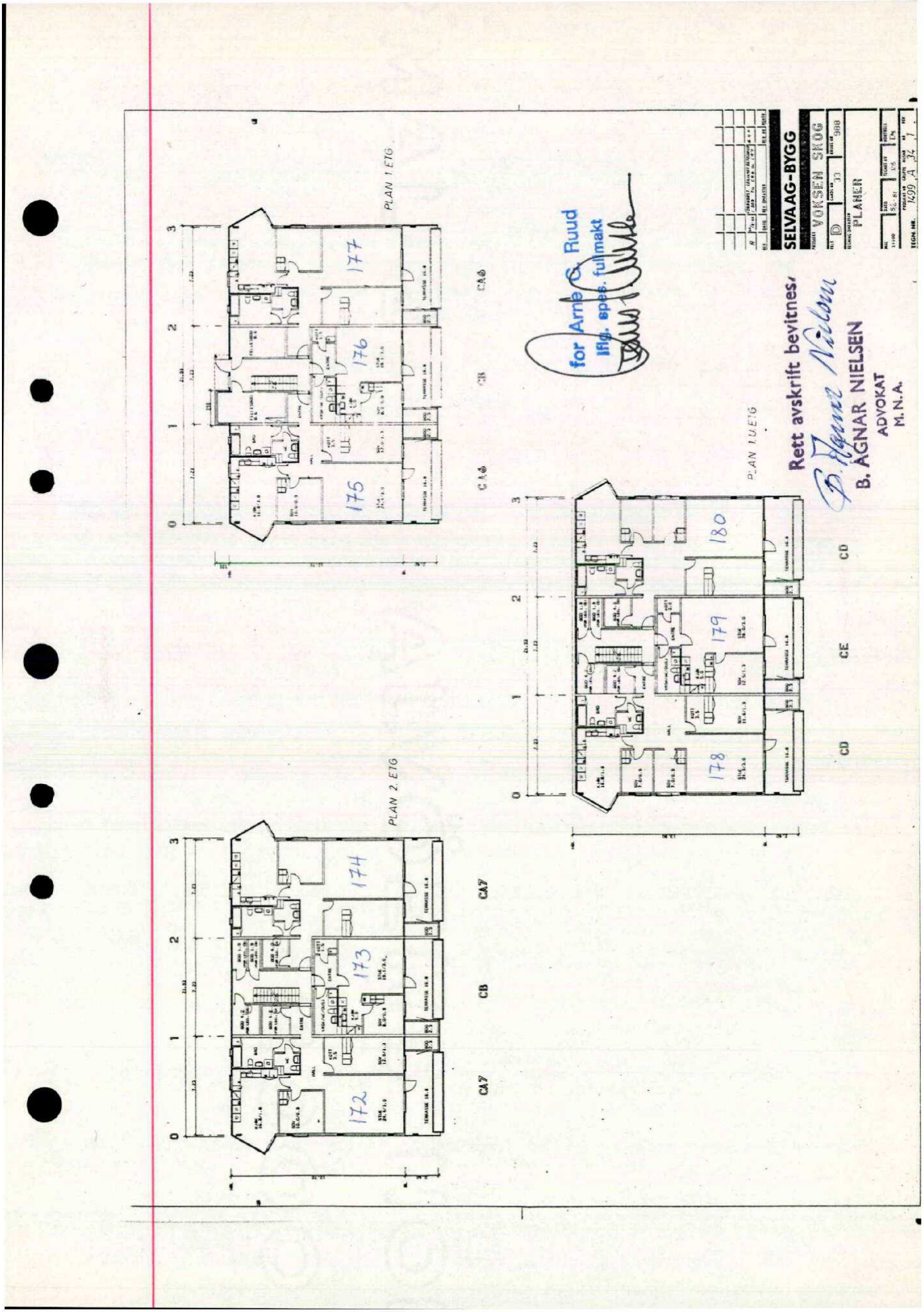


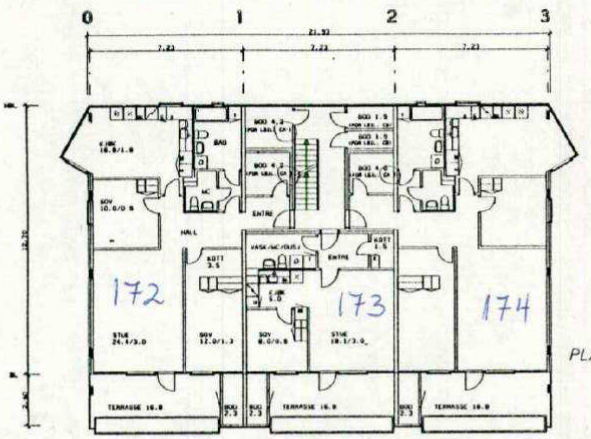
for Arne G. Ruud
Ifg. spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes.
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

SELVAAG-BYGG
PROSJEKT VOKSEN SKOG
FELT D GARDSNR. 33 BRUKSNR. 989
TEGNINGSINNHOLD PLANER
MÅL 1:100 DATO 5/6-81 TEGNET AV RB KONTROLL
TEGN. NR. 1499 A 34 2

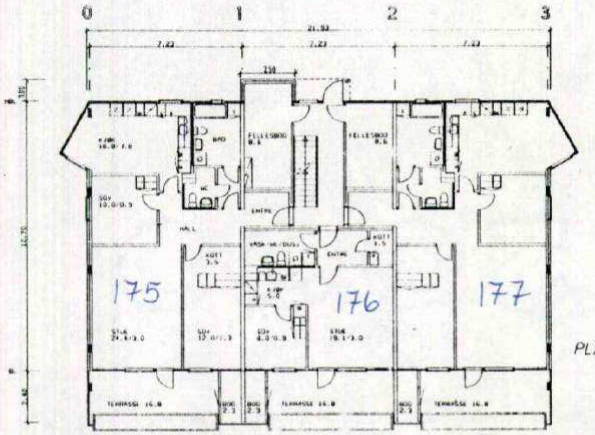
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06


PLAN 1 ETG
PLAN 1 UETG
PLAN 2 ETG
177
176
175
180
179
178
174
173
172
CA6
CB
CD
CE
CA7
for Arne C. Ruud
Ifg. spes. fullmakt
Rett avskrift bevitnes:
B. ÅGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.
SELVAAG-BYGG
VOKSEN SKOG
PLANER



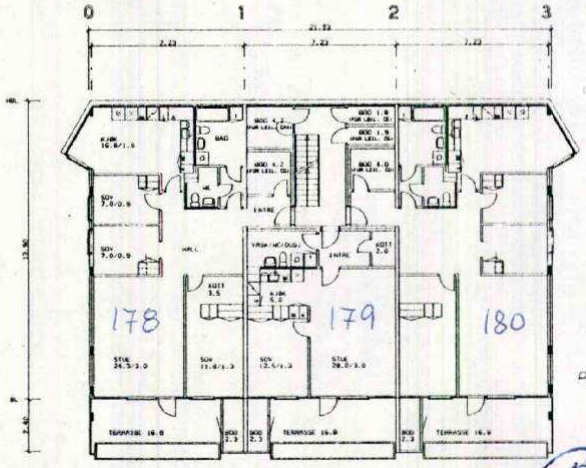
PLAN 2. ETG

CA7 CB CA7



PLAN 1. ETG

CA6 CB CA6



PLAN 1. UETG

CD CE CD

for Arne G. Ruud
iflg. epes fullmakt

Rett avskrift bevitnes.
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

SELVAAG-BYGG

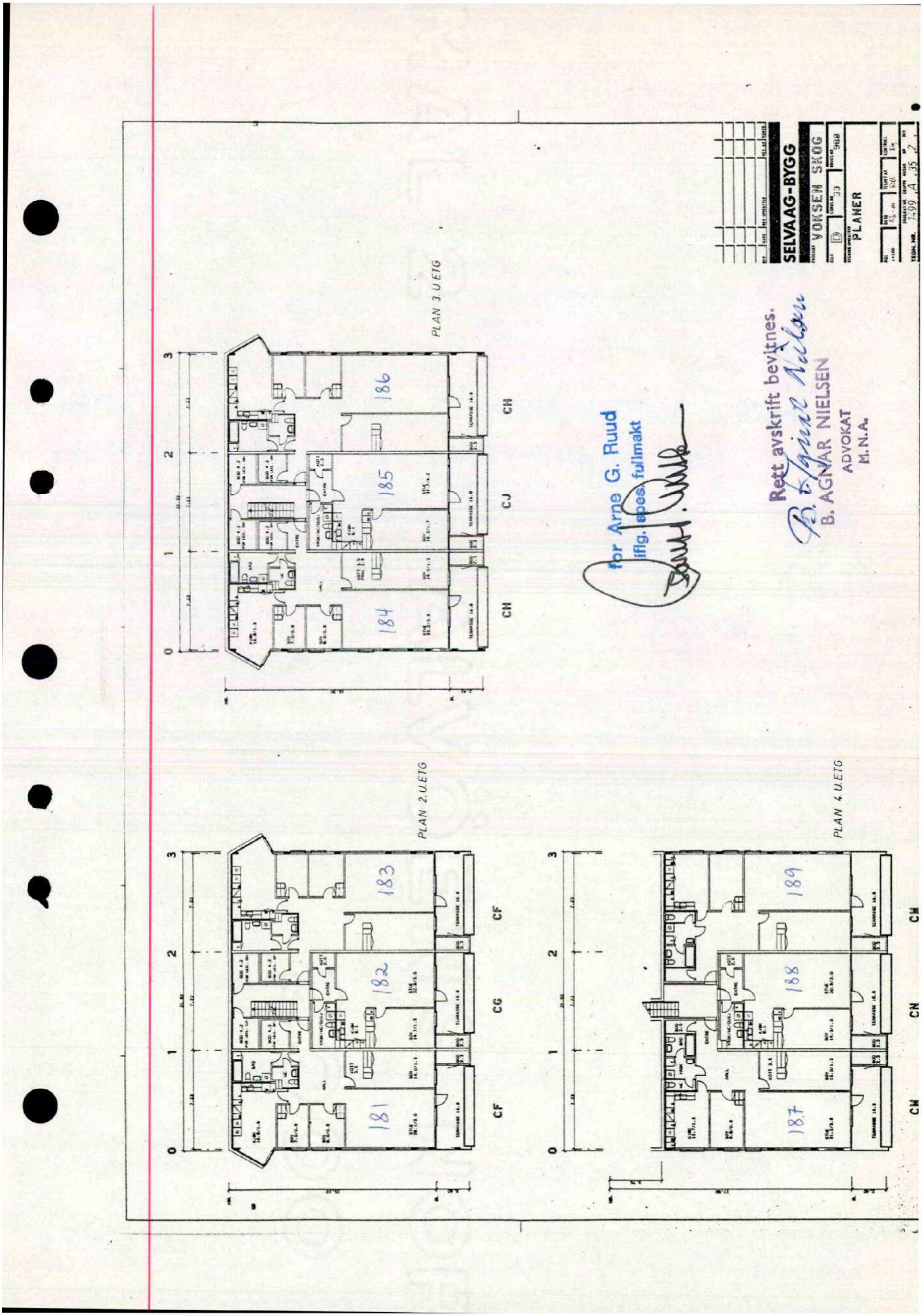
PROSJEKT VOKSEN SKOG

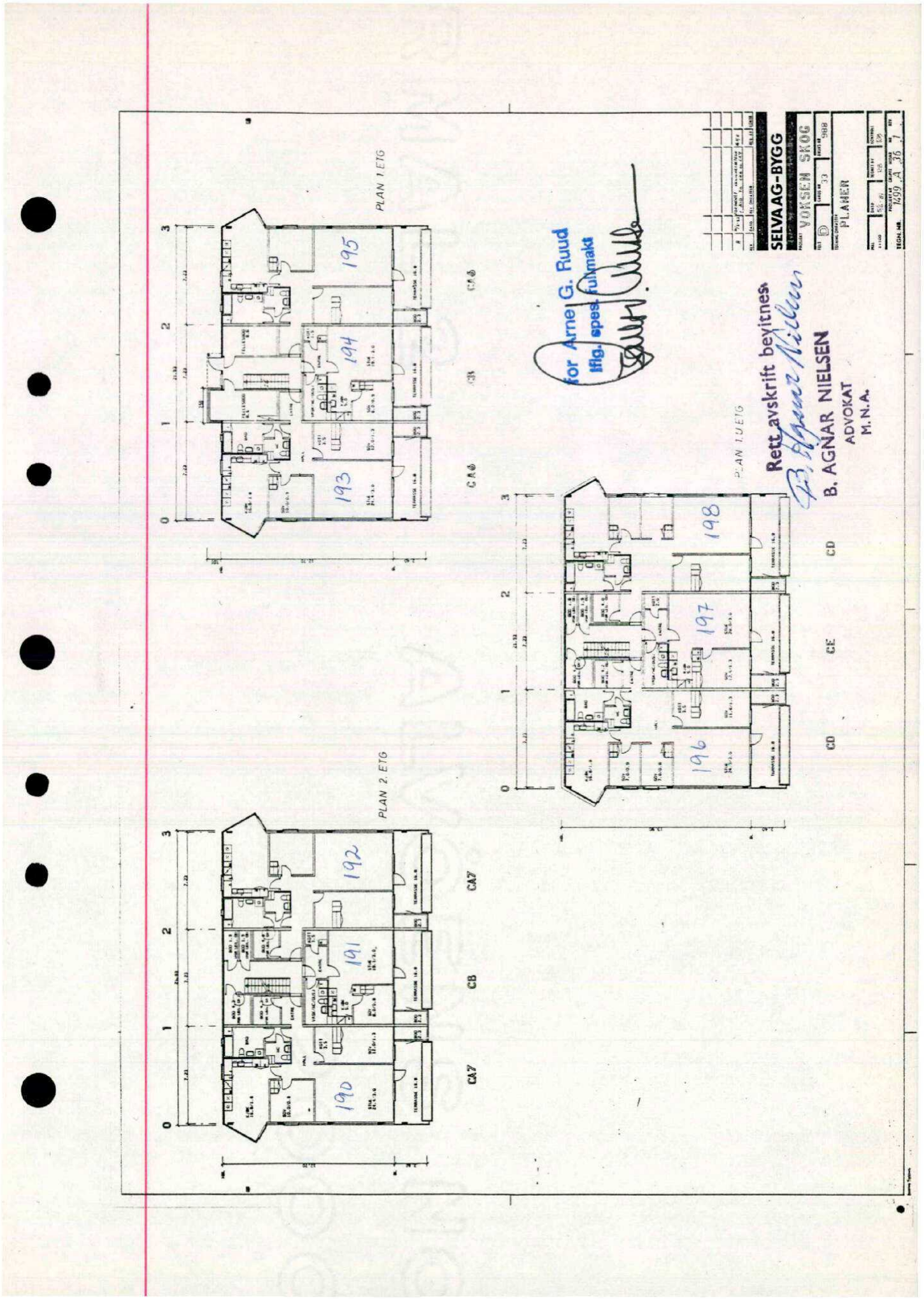
FELT D GÅRDS NR. 33 BRUKS NR. 988

TEGNINGSINNHOLD PLANER

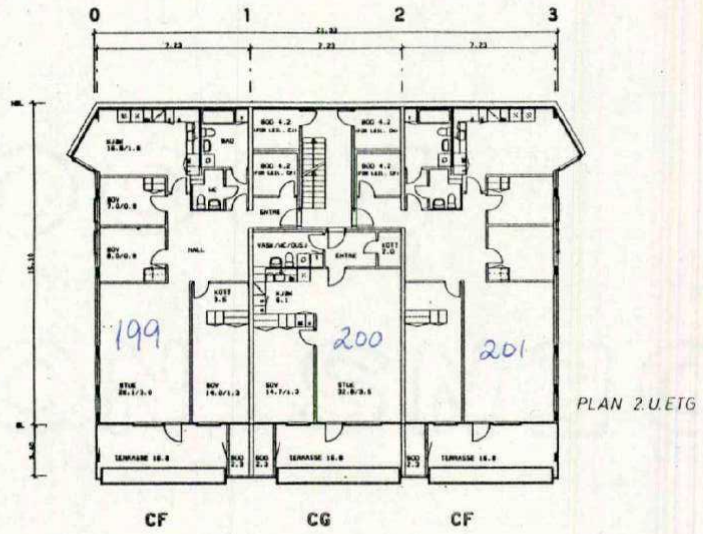
TEGN. NR. 1499 A 35 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

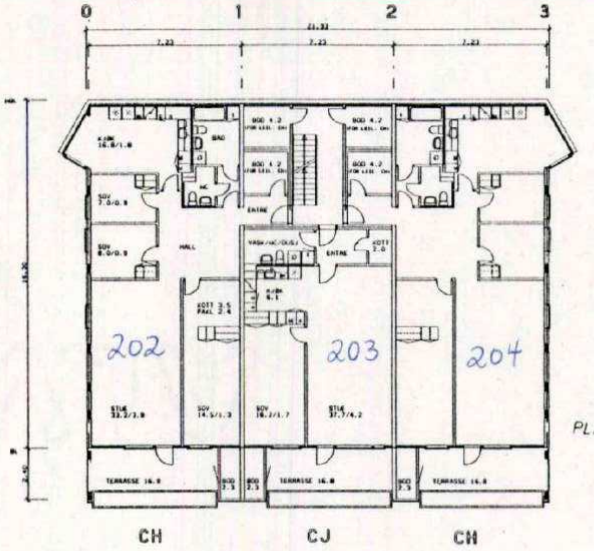

PLAN 3 U.ETG
PLAN 2.U.ETG
PLAN 4 U.ETG
SELVAAG-BYGG
VOKSEN SKOG
PLANER
for Arne G. Ruud
iflg. spes. fullmakt
Rett avskrift bevitnes.
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.


PLAN 1 ETG
PLAN 1.U.ETG
PLAN 2. ETG
195
194
193
198
197
196
192
191
190
CA6
CB
CA7
CD
CE
for Arne G. Ruud
iflg. spes. fullmakt
Rett avskrift bekjennes
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.
SELVAAG-BYGG
VOKSEN SKOG
PLANER

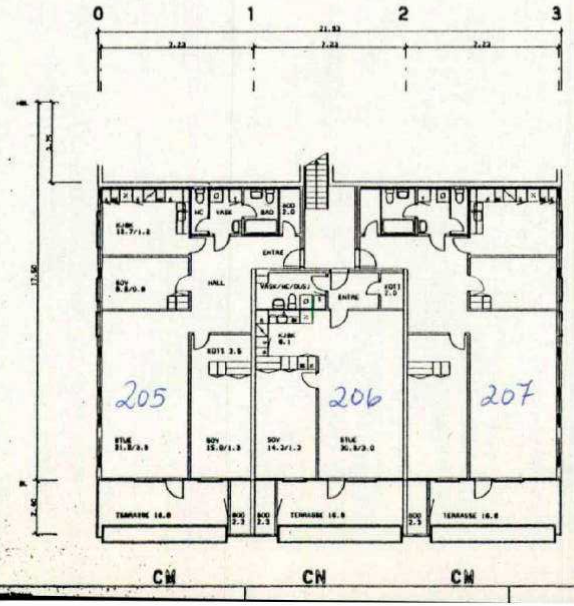
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06



PLAN 2.U.ETG



PLAN 3.U.ETG



PLAN 4.U.ETG

for Arne G. Ruud
ifg. spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes.

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

SELVAAG-BYGG

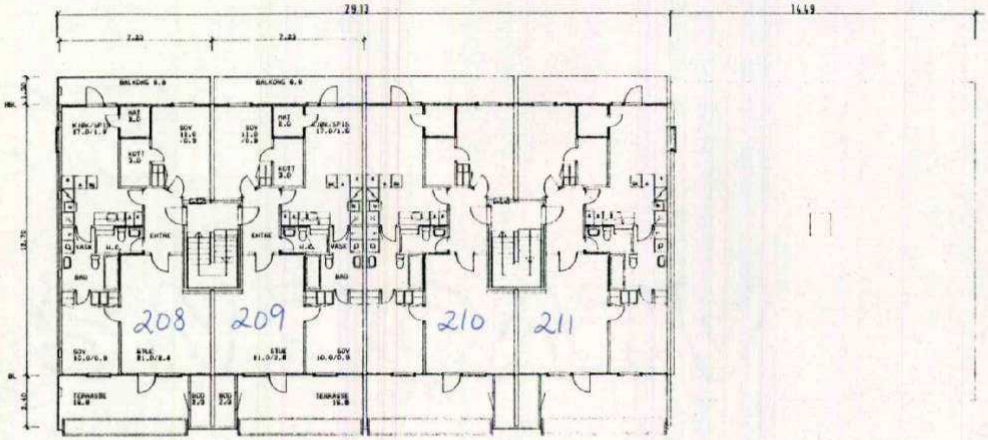
PROSJEKT VOKSEN SKOG

GNR 33 BNR 988

TEGNING INNHOLD PLANER

TEGN.NR. 1-99 A 36 2

Side 63 av 96



A H A I A I A H

for Arne G. Ruud
ifg. spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes.

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M. N. A.

SELVA AG-BYGG

VOSS II SVOG

D

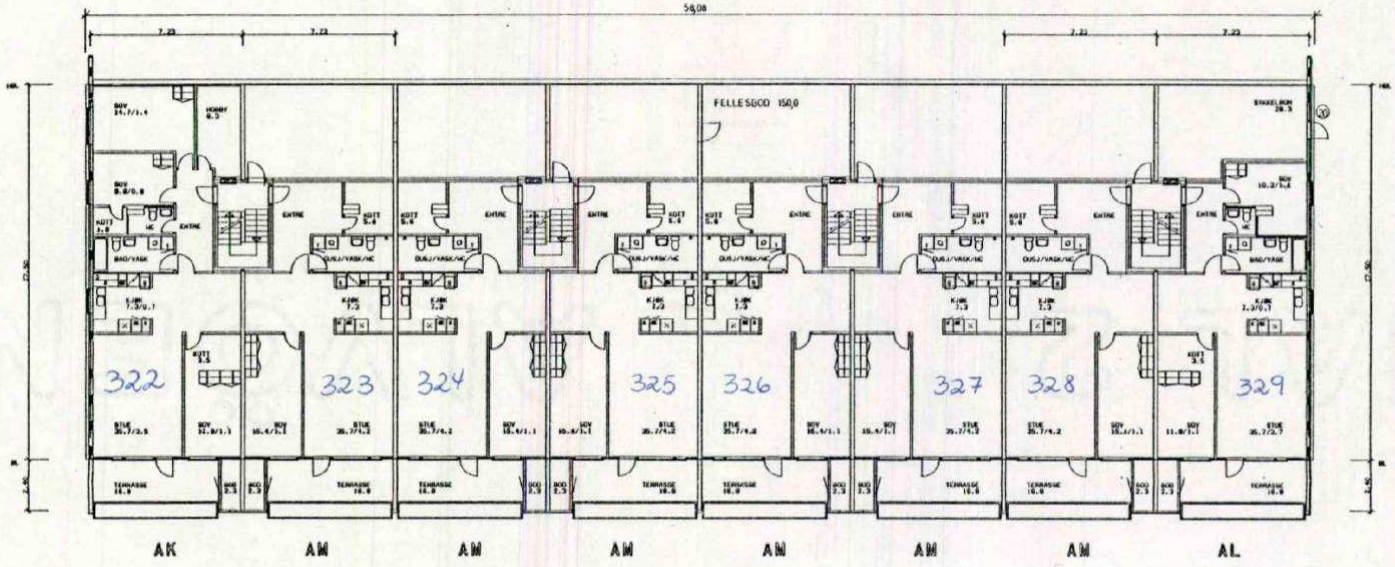
PLAN 4. ETASJE

TEGN. NR. 1499 A 29 7

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06



for Arne G. Ruud
ifg. spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes.

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

SELVAAG-BYGG

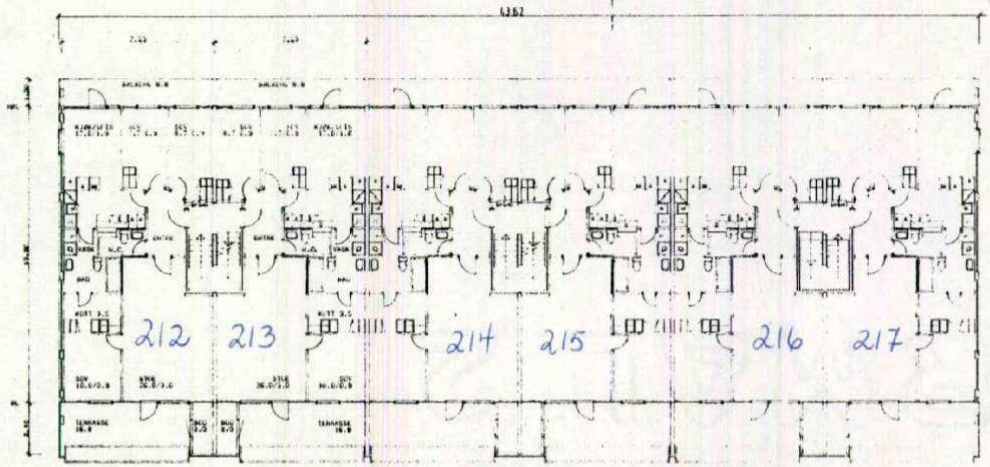
VOKSEN SKOG

D | 33 | 988

PLAN 2U. ETASJE

TEGN.NR. 1485 A 31 3

Side 65 av 96

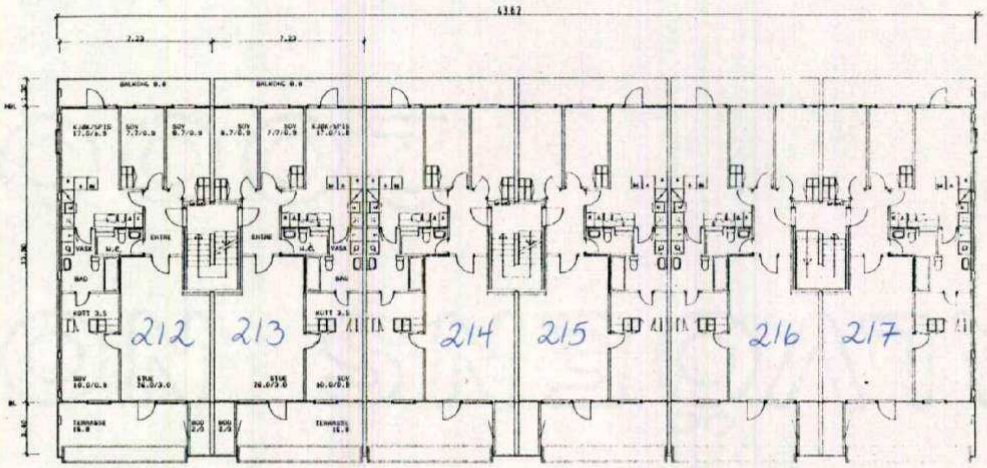


for Arne G. Ruud
ifg. spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes.
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

SELVAAG-BYGG
PROSJEKT VORSEN SKOG
FELT D GLNR 33 BNR 988
TEGNINGSINNHOLD PLAN 3. ETASJE
DATO 5/6-81 TEGNET AV EB KONTROLL EB
TEGN.NR. 1499 A 29 6

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06



AF AG AG AG AG AF

for Arne G. Ruud
iflg. spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes.

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

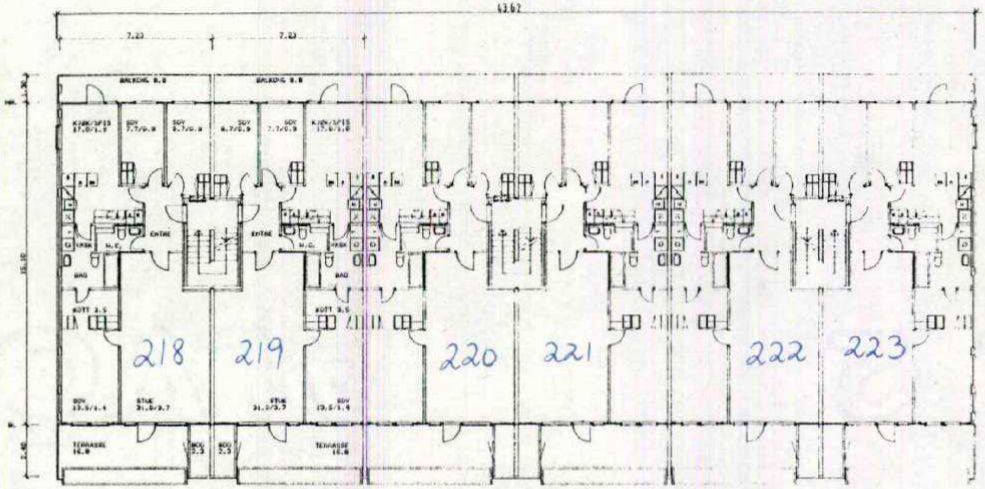
SELVAAG-BYGG

PLAN 3. ETASJE

TEGN. NR. 1499 A 29 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06



AD AE AE AE AE AD

for Arne G. Ruud
ifig. spes. fullmakt

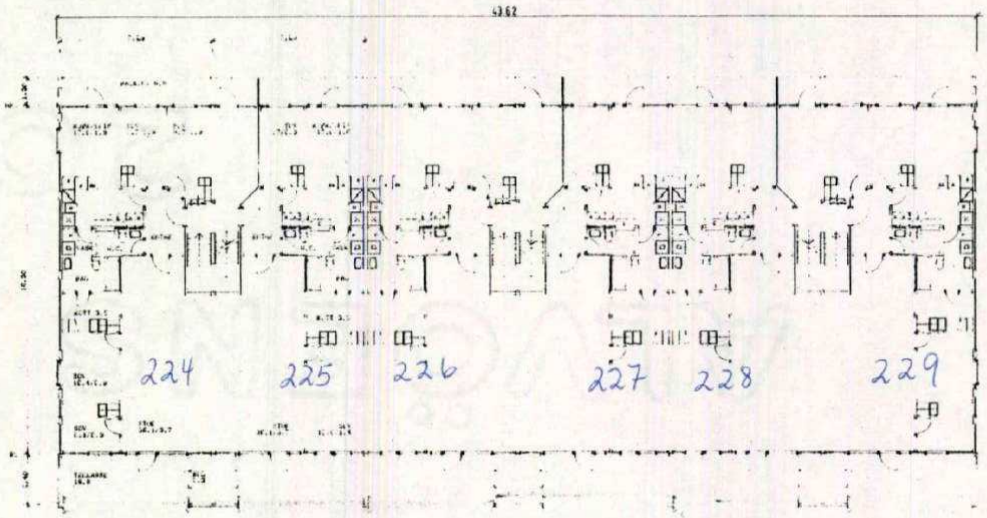
Rett avskrift bevitnes.
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT VOSS'A STRAND
PLAN 2. ETASJE
TEGN. NR. 7499 A 29 5

Side 68 av 96

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06



for Arne G. Ruud
sivilingeniør
Rett avskrift bevitnes.
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

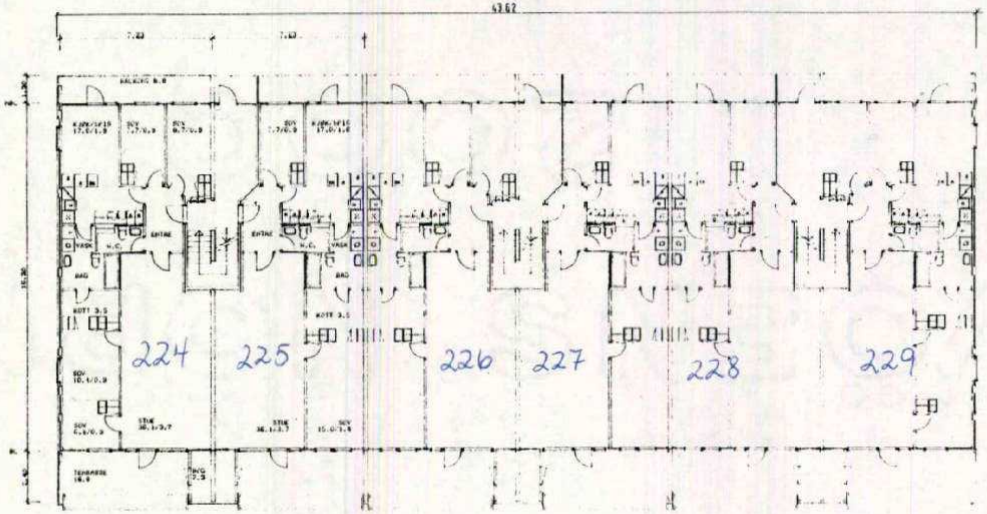
SELVAAG-BYGG

FELT D
FLAK 1. ETASJE

TEGN. NR. 7499 A 20 4

Side 69 av 96

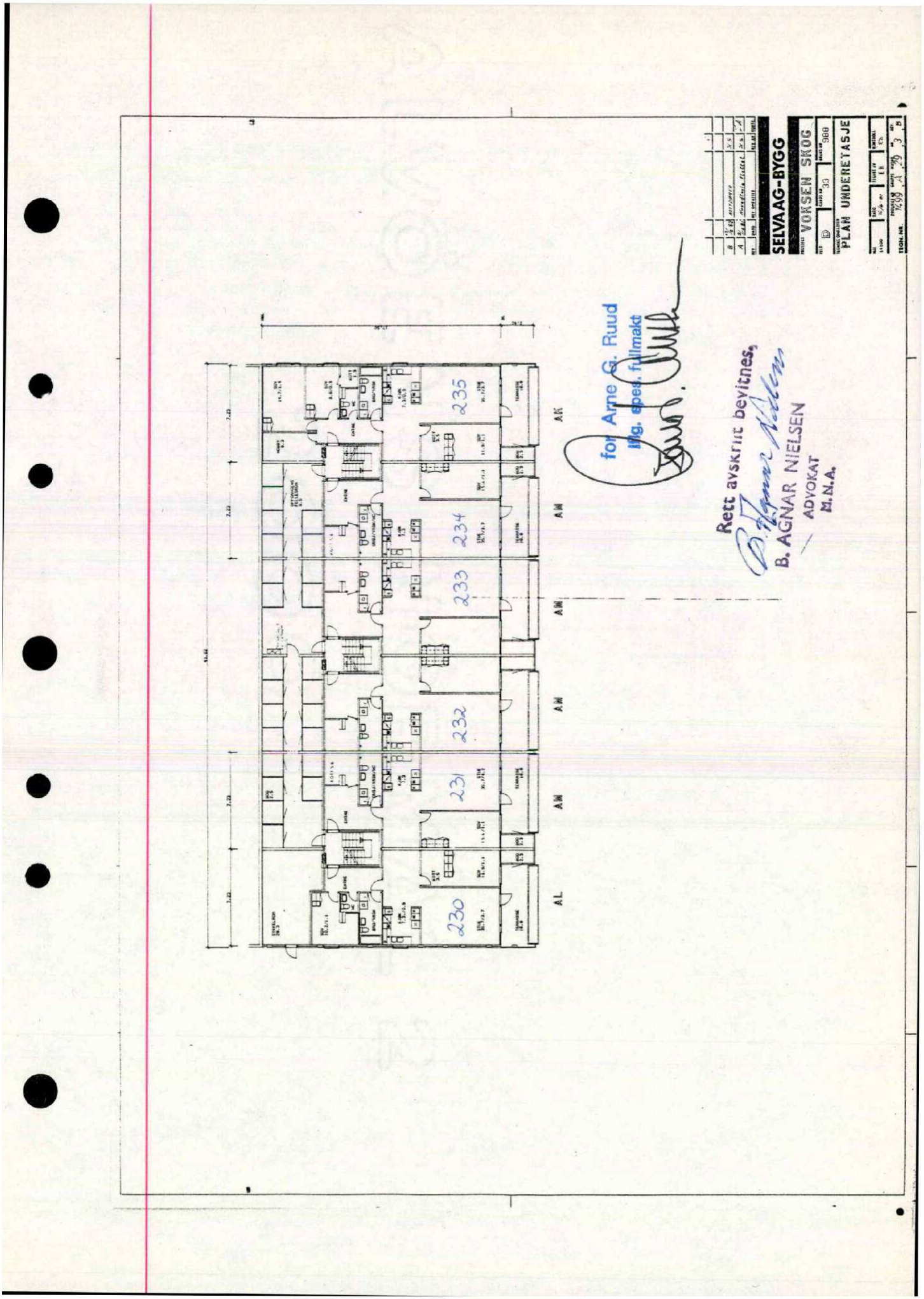
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06



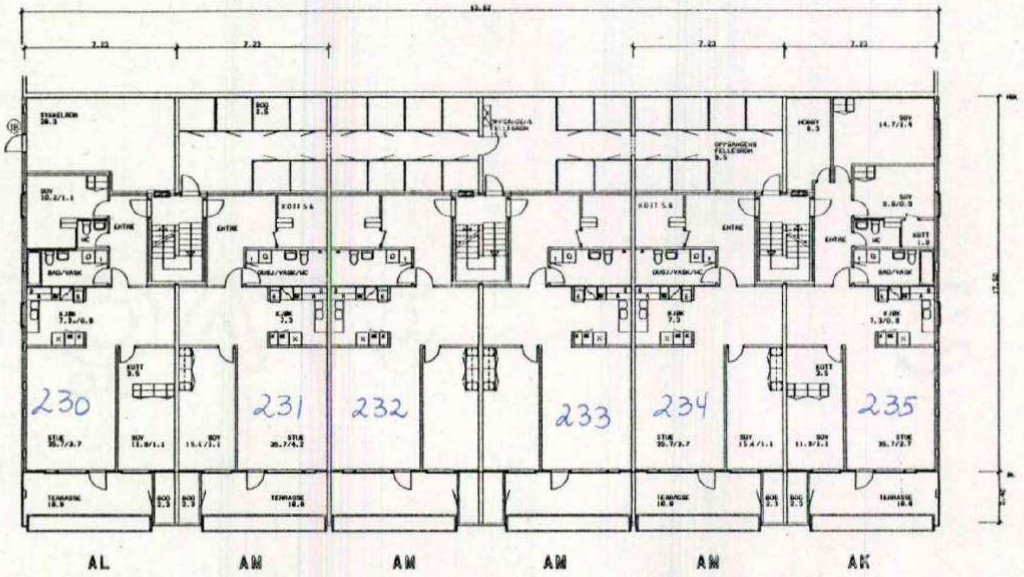
for Arne G. Ruud
Ifig. spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes.
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

SELVAAG-BYGG


SELVAAG-BYGG
VOKSEN SKOG
PLAN UNDERETASJE
for Arne G. Ruud
Ing. spes. fullmakt
Rett avskrift bevitnes,
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.
235
234
233
232
231
230

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06



for Arne G. Ruud
ifg. spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes.

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT VOKSEN SKOG

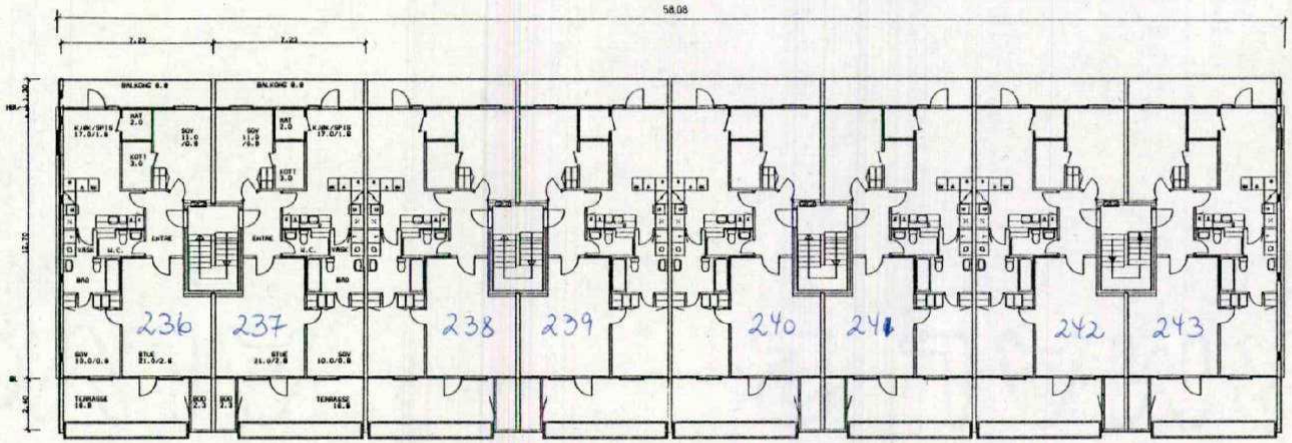
FELT D | GNR. 33 | BNR. 988

TEGNINGSINNHOLD PLAN UNDERETASJE

MÅL 1:100 | DATO 16/6-81 | TEGNET AV EH | KONTROLL

TEGN. NR. 1499 A 20 3 B

Side 72 av 96



for Arne G. Ruud
ifg. spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes.
B. ÅSNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

SELVA AG-BYGG

PROSJEKT VOKSEN SKOG

FELT D | GÅRDS NR. 33 | BRUKS NR. 388

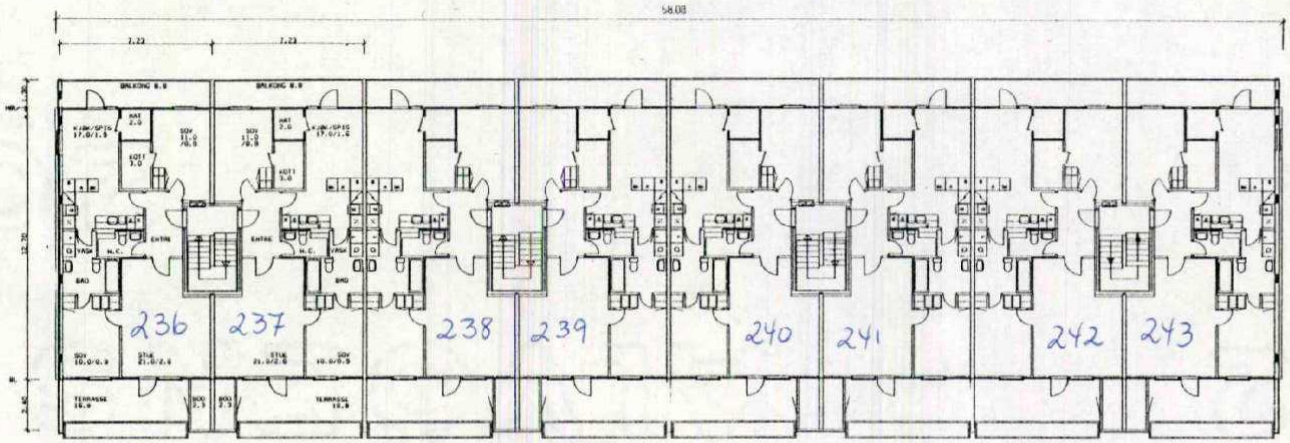
TEGNING OMFATTER PLAN 4. ETASJE

M/L 1:100 | DATO | TEGNET AV | KONTROLL

TEGN. NR. 1499 A 30 | PROSJEKT NR. | GRUPPE | TILLØP | NR. | REV. A

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06



AH A1 A1 A1 A1 A1 A1 AH

for Arne G. Ruud
ifig. spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes.
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

SELVA AG-BYGG

PROSJEKT VOKSEN SKOG

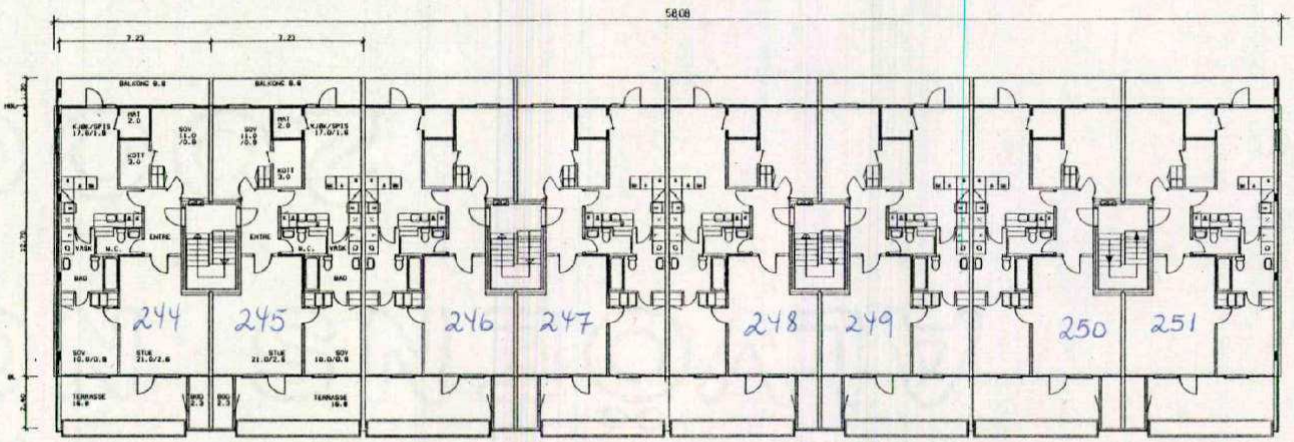
FELT D | GÅRDS NR. 33 | BRUKS NR. 988

TEGNING OMFATTER PLAN 4. ETASJE

TEGN. NR. 1499 A 30 B A1

Side 74 av 96

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

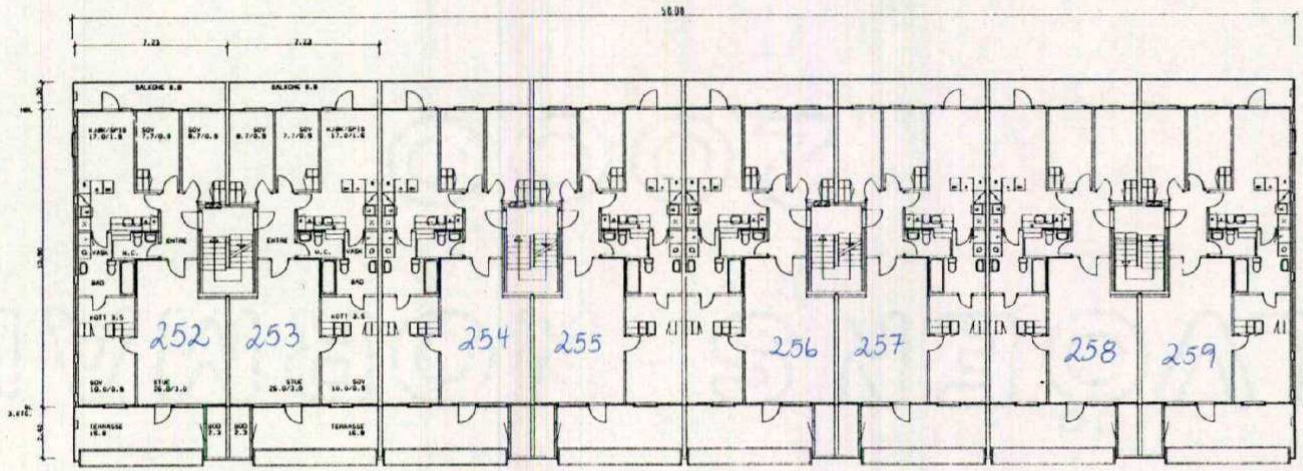


for Arne G. Ruud
ifig spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes.
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

SELVAAG-BYGG
PROSJEKT VOKSEN SKOG
FELT D GÅRDS NR 33 BRUKS NR 388
TEGNING OMFATTER PLAN 3. ETASJE
TEGN. NR. 1498 A 30 7 A

Side 75 av 96



AF AG PG AG PG AG AG AF

for Arne G. Ruud
ifg. spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes,
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT VOKSEN SKOG

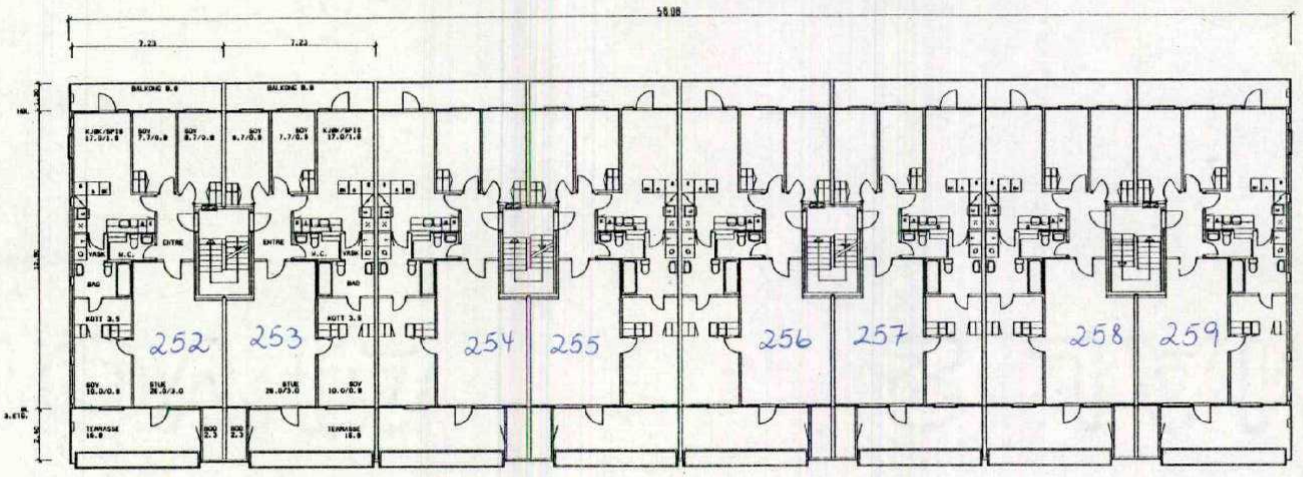
FELT	GÅRDS NR	BRUKS NR
D	33	988

TEGNINGSINNHOLD PLAN 2. ETASJE

MÅL 1:100	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
	5.8.	J.H.	J.K.

PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. BR. REV.
TEGN. NR. 149 . A . 30 . 5 .

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06



AF AG AG AG AG AG AG AF

for Arne G. Ruud
ifig. spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes.

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M. N. A.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT VOKSEN SKOG

FELT D GARDS NR. 33 BRUKS NR. 988

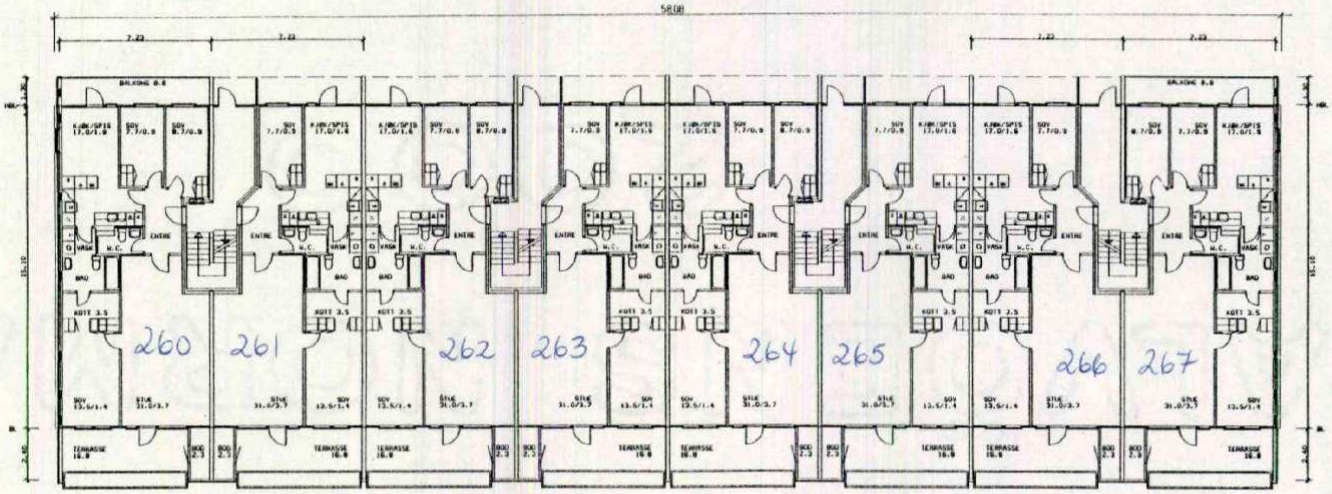
TEGNINGENS INNHOLD PLAN 2. ETASJE

MÅL 1:100 DATO 5/6-81 TEGNET AV BE KONTROLL BE

PROSJEKT NR. 1490 GRUPPE .A .30 KLOSS .6 . BET.

TEGN. NR.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06



for Arne G. Ruud
ifg. spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes,
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT VOKSEN SKOG

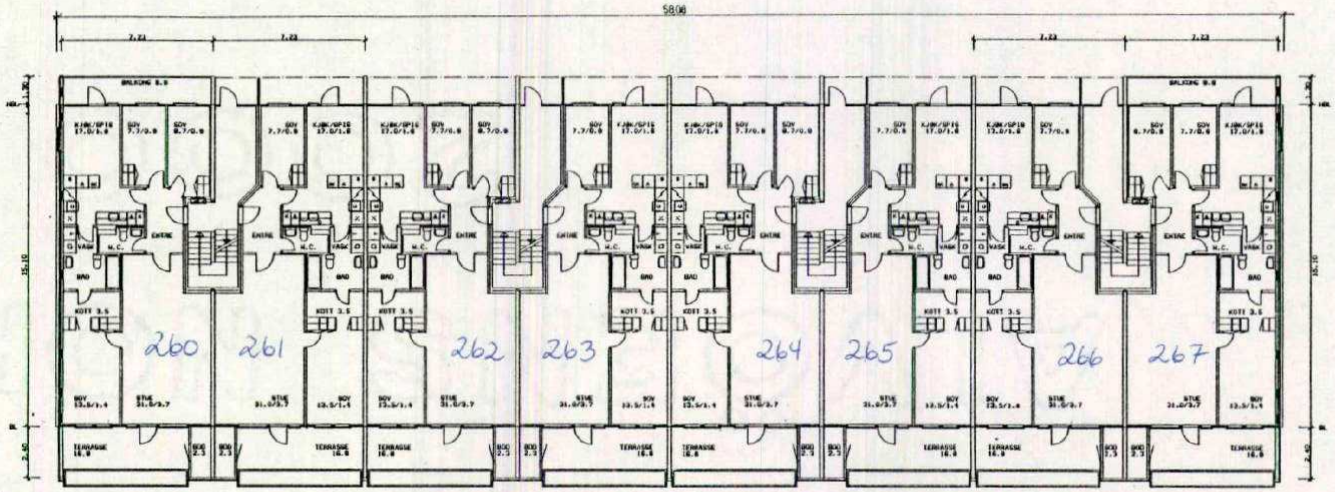
FELT D | GÅRDS NR. 33 | BRUKS NR. 988

TEGNINGENS INNHOLD: PLAN 1. ETASJE

TEGN. NR. 1499 A 30 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06



AD AB1 AE AB1 AE AB1 AB1 AD

for Arne G. Ruud
ifig. spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes.
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

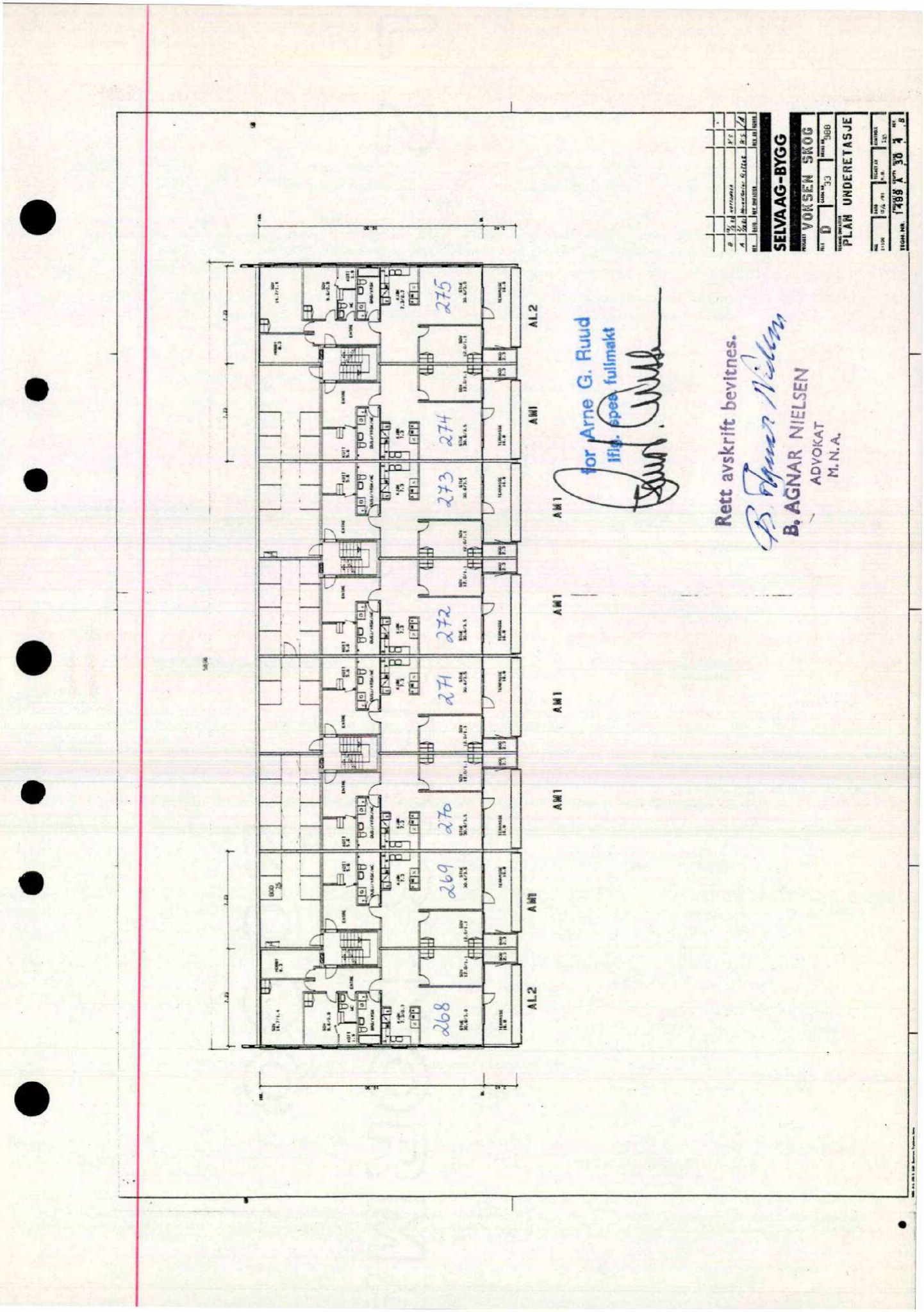
SELVAAG-BYGG

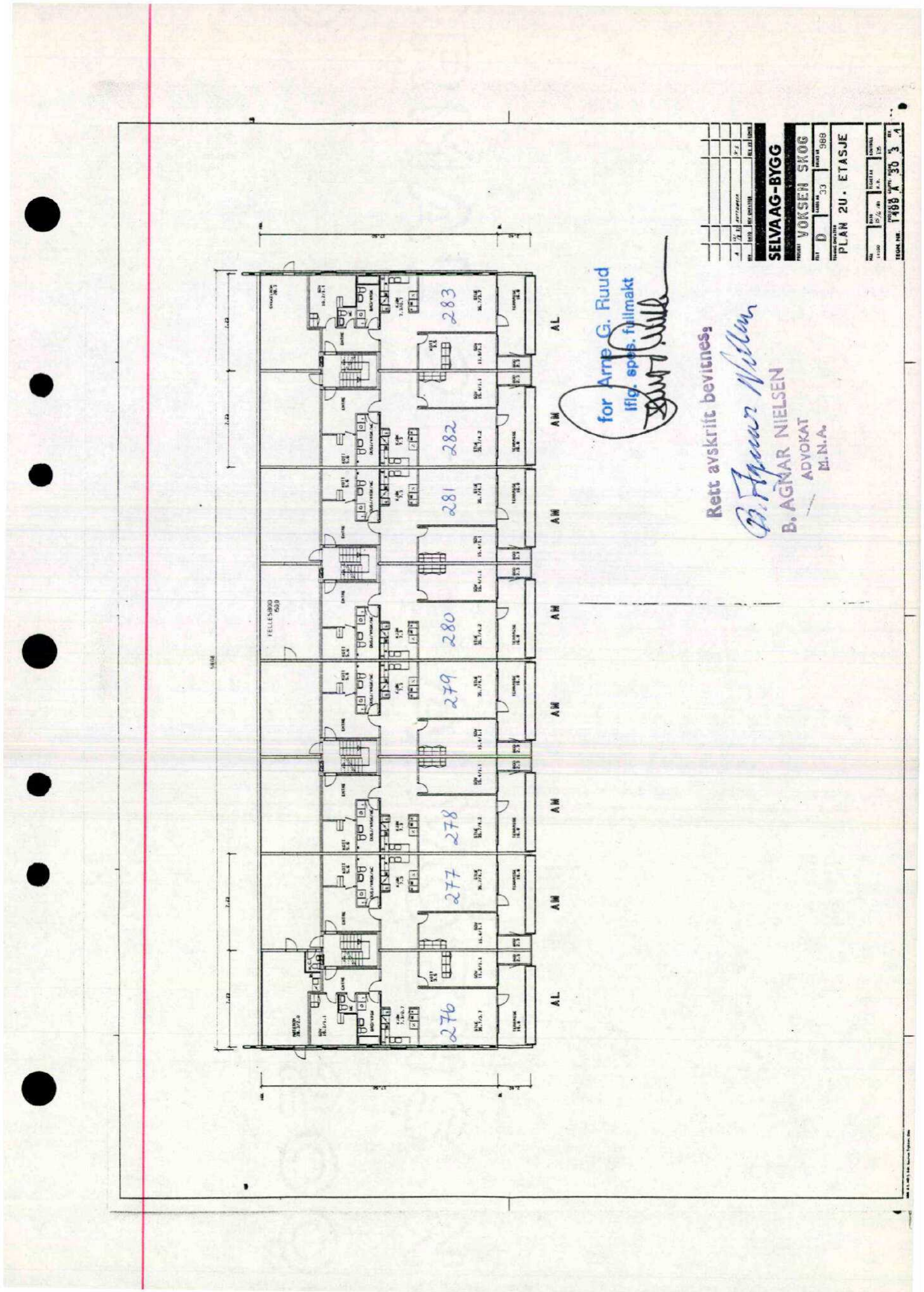
PROSJEKT VOKSEN SKOG

TEGNINGSINNHOLD PLAN 1. ETASJE

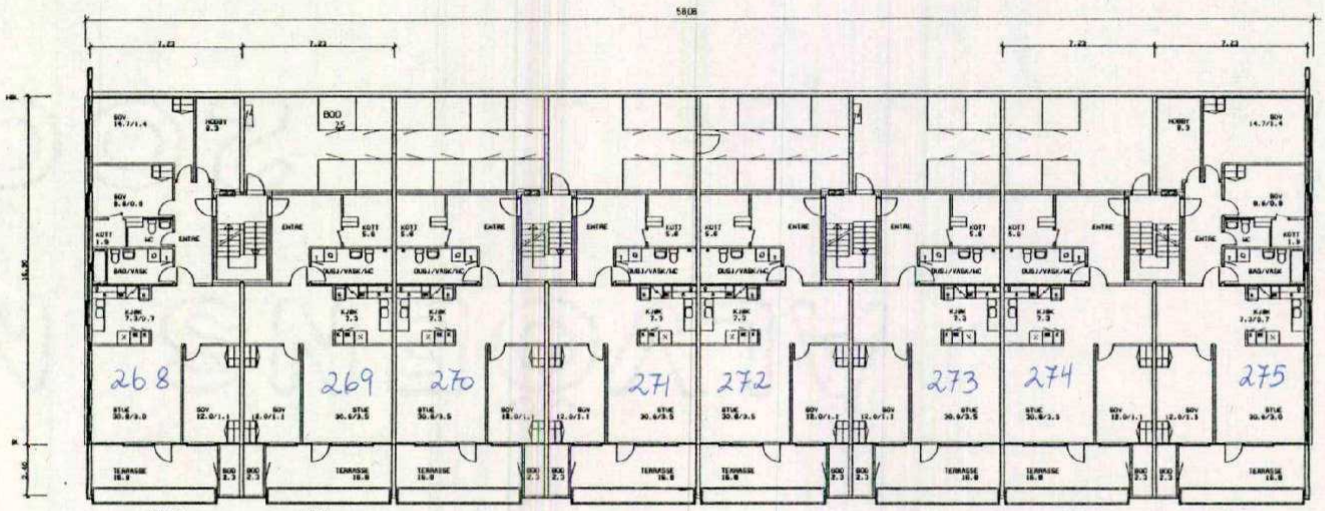
TEGN.NR. 1499 A 30 5

Side 79 av 96


SELVAAG-BYGG
VOKSEN SKOG
PLAN UNDERETASJE
275
274
273
272
271
270
269
268
AL2
AM1
for Arne G. Ruud
ifl. spes. fullmakt
Rett avskrift bevitnes.
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.


SELVA AG-BYGG
VOKSEN SKOG
PLAN 2U. ETASJE
for Arne G. Ruud
ifig. spes. fullmakt
Rett avskrift bevines:
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.
276
277
278
279
280
281
282
283
AL
AM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06



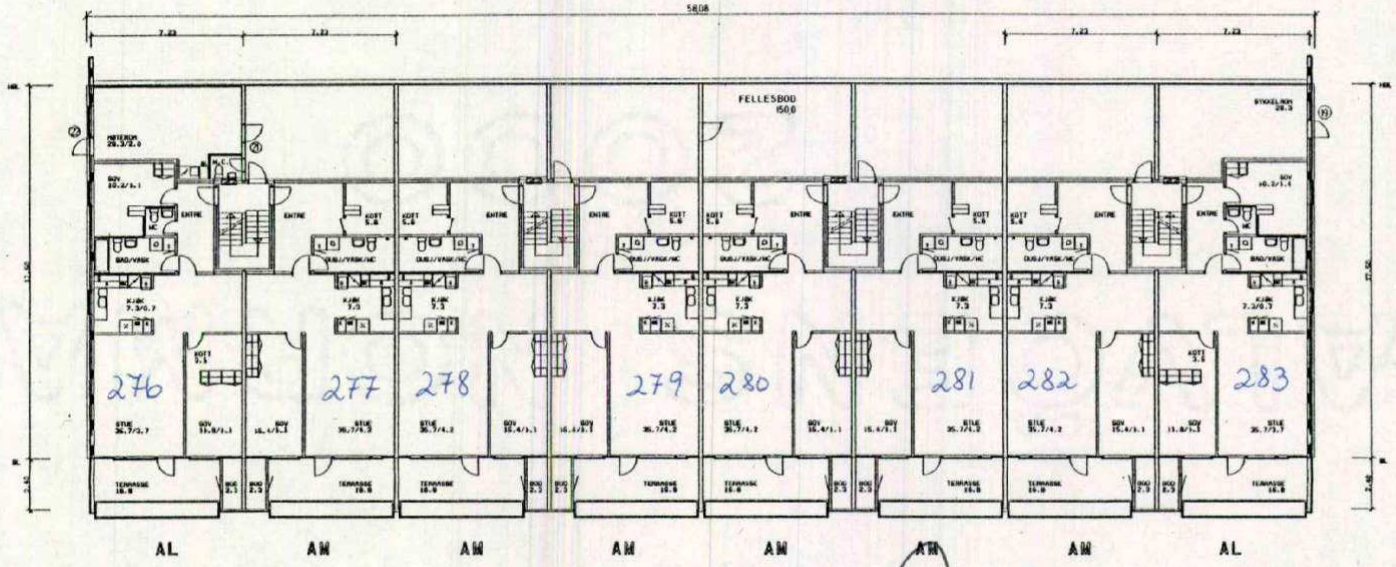
for Arne G. Ruud
ifig. spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes:
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

SELVAAG-BYGG
PROSJEKT VOKSEN SKOG
FELT D GÅRDS NR. 33 BRUKS NR. 988
TEGNING OPPDATERT PLAN UNDERETASJE
TEGN. NR. 1498 A 30 1 8

Side 82 av 96

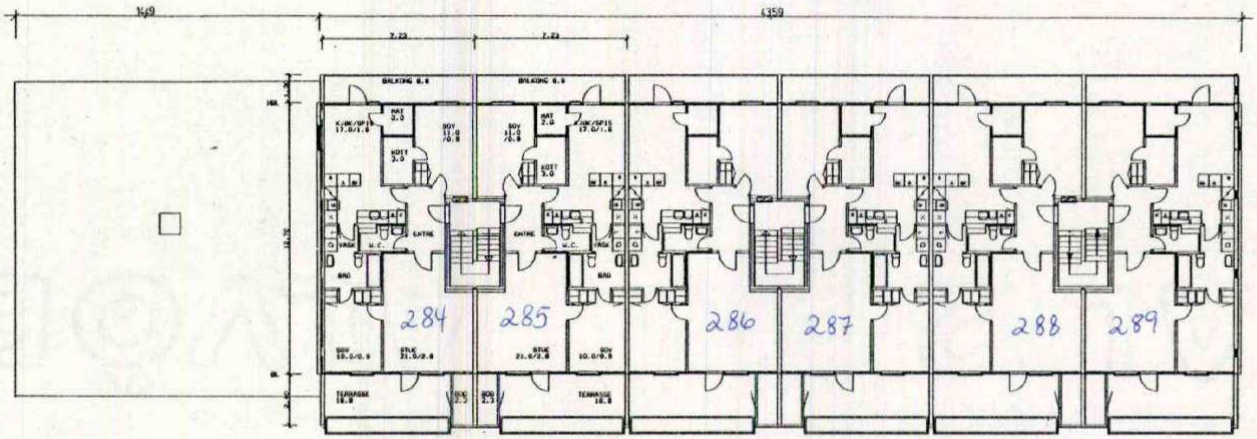
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06



for Arne G. Ruud
iflg. spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes.
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

SELVAAG-BYGG
VOKSEN SKOG
D | 33 | 368
PLAN 2U. ETASJE
TEGN.NR. 1499 A 30 3 .1



AH AI AI AI AI AH

for Arne G. Ruud
ifig. spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes.

B. Agnar Nielsen

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT VOKSEN SKOG

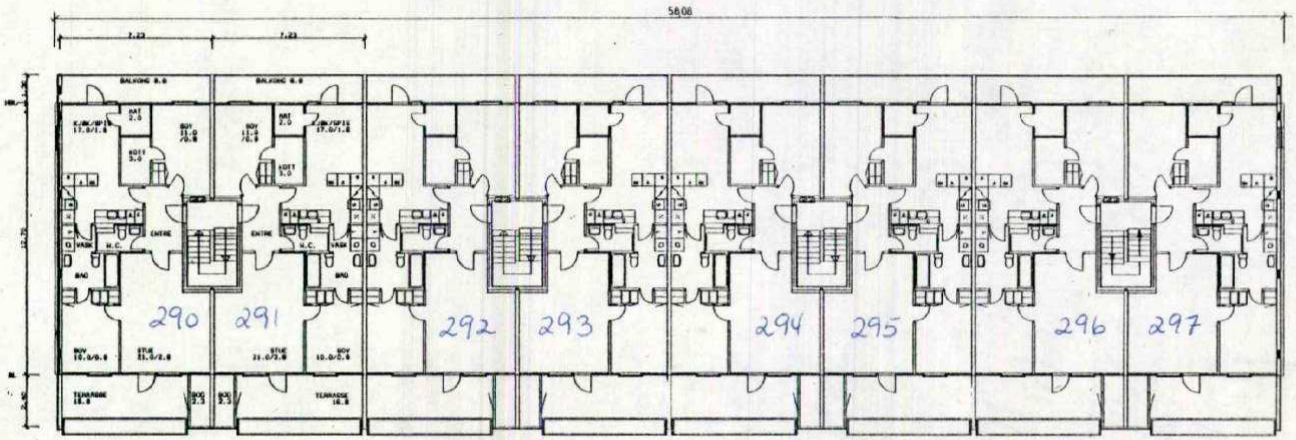
FELT D GÅRDS NR. 33 BRUKS NR. 388

TEGNING OMFATTER PLAN 4. ETASJE

TEGN. NR. 1499 A 31 8

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06



for Arne G. Ruud
ifig. spes. fullmakt

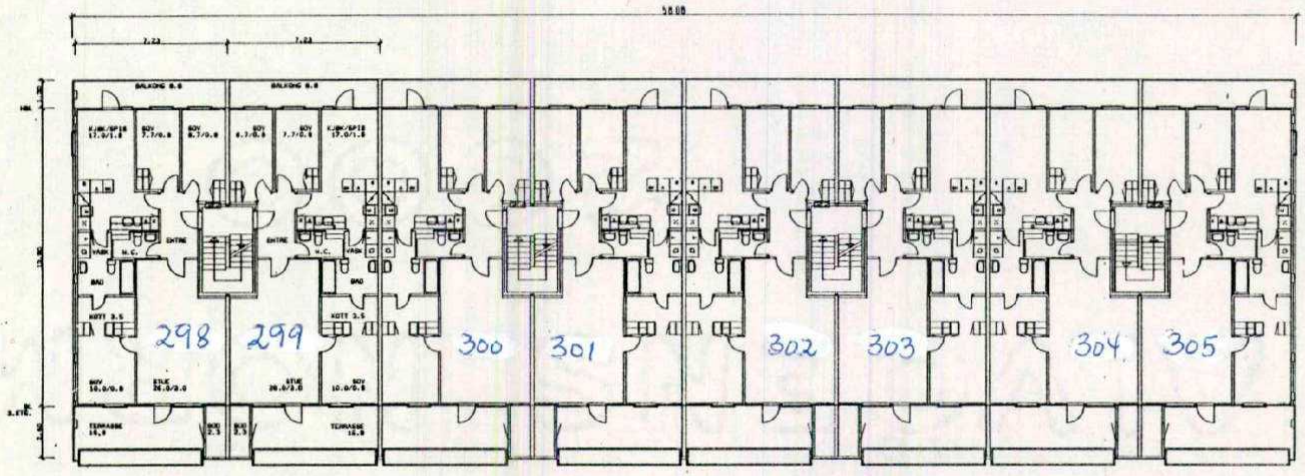
Rett avskrift bevitnes.
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M. N. A.

SELVA AG-BYGG
PROSJEKT VOKSEN SKOG
FELT D GÅRDS NR 33 BRUKS NR 988
TEGNING OPPDATERT
PLAN 3. ETASJE
TEGN. NR. 1499 A 31 7

Side 85 av 96

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06



AF AG AG AG AG AG AG AF

for Arne G. Ruud
ifig. spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes.
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

SELVA AG-BYGG

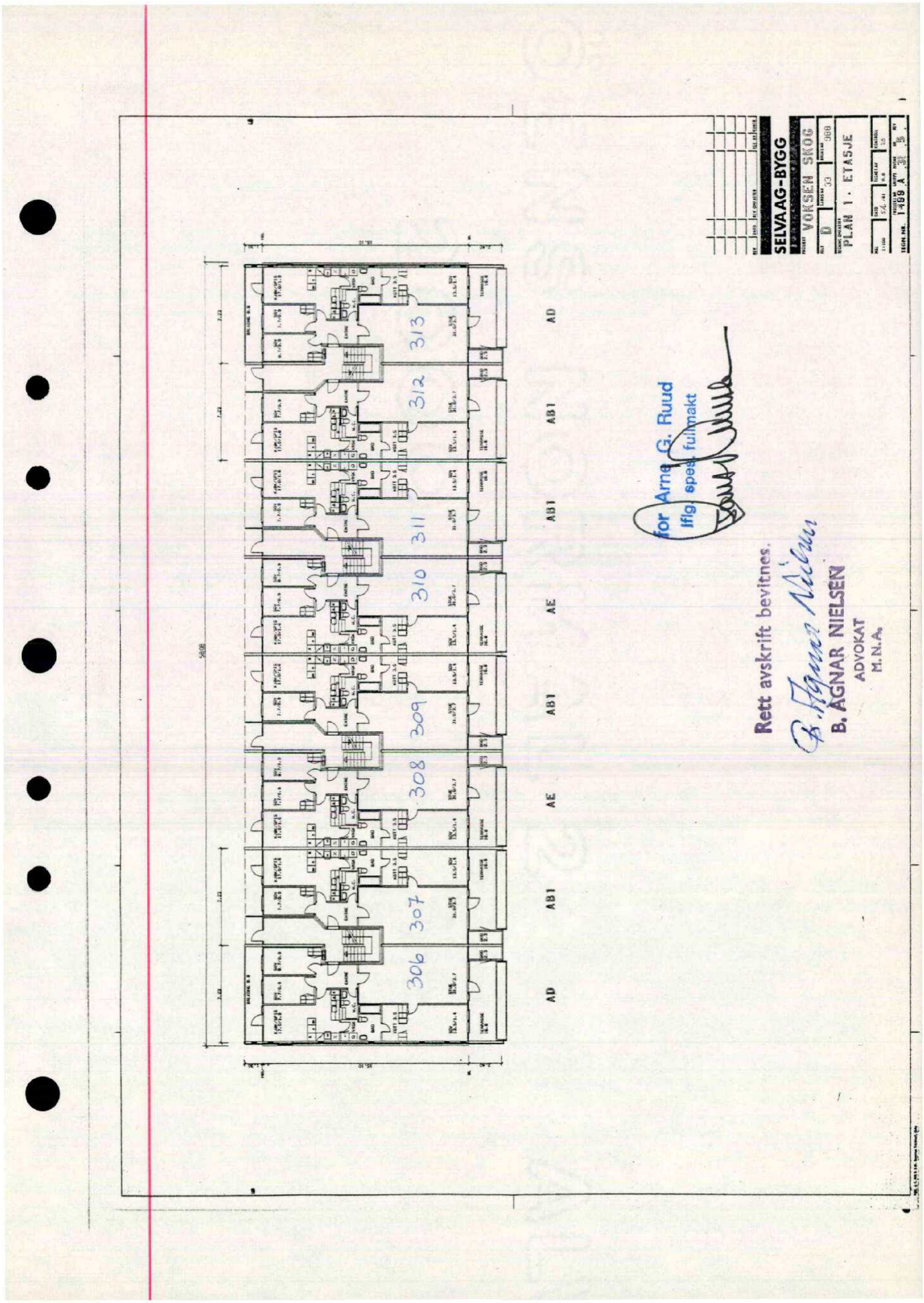
VOKSEN SKOG

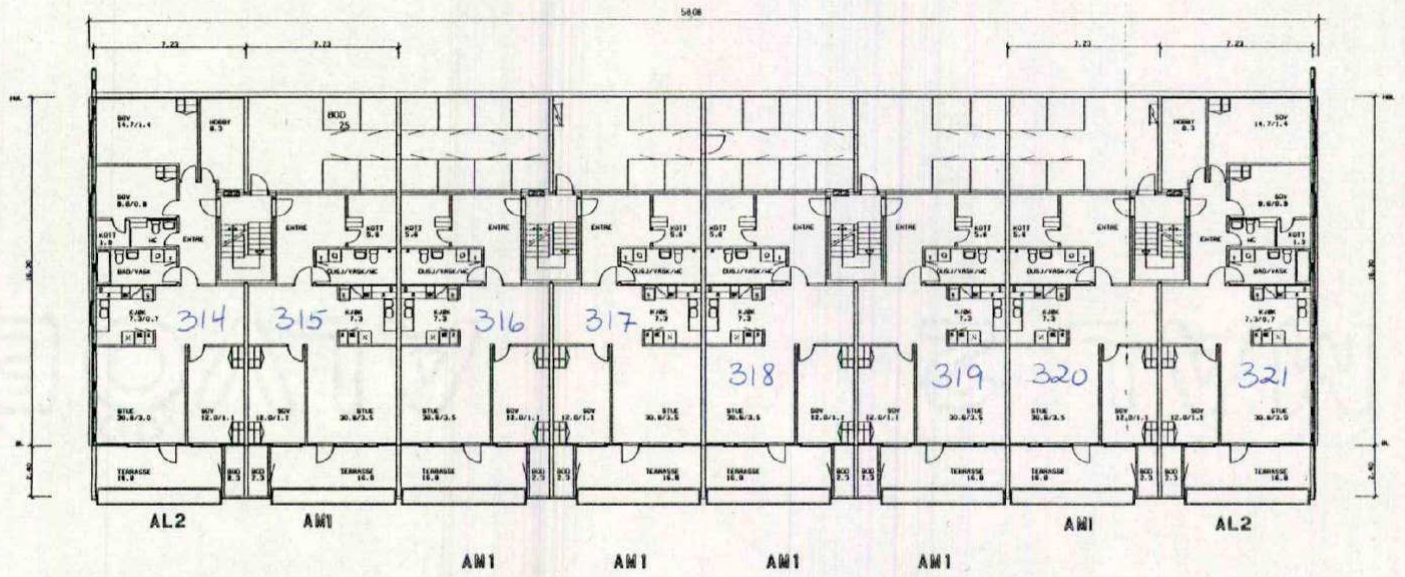
D 33 988

PLAN 2. ETASJE

TEGN. NR. 1492 A 31 6

Side 86 av 96


SELVAAG-BYGG
VORSEN SKOG
D
33
988
PLAN 1. ETASJE
1499 A 31
306
307
308
309
310
311
312
313
AD
AB1
AE
AB1
AB1
AE
AB1
AD
for Arne G. Ruud
ifig spes. fullmakt
Rett avskrift bevitnes.
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.



for Arne G. Ruud
ifig. spes. fullmakt

Rett avskrift bevitnes.

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT VOKSEN SKOG

PLAN UNDERETASJE

TEGN. NR. 1499 A 31 4 A

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2558/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 10:06

× rettet 10/11 - 03
Vedlegg til dom. 2558/83
mom
(Feilmeld.nr. 12/03

Liabakken boligsameie.

Gnr 33 bnr 2168 i Oslo.

Forretningsfører: Centrum Eiendomsbestyrelse AS, Postboks 6666, St Olavs plass, 0129 Oslo

Seksjonsnummer:	Tinglyst teller:	Korrigert teller:	Tinglyst nevner:	Korrigert nevner:
1	3		920	
2	3		920	
3	3		920	
4	3		920	
5	3		920	
6	3		920	
7	3		920	
8	3		920	
9	3		920	
10	3		920	
11	3	4	920	
12	3	4	920	
13	3	4	920	
14	3	4	920	
15	3	4	920	
16	3	4	920	
17	4		920	
18	3	4	920	
19	4		920	
20	3	4	920	
21	3	4	920	
22	4		920	
23	3		920	
24	1		920	
25	3		920	
26	3		920	
27	1		920	
28	3		920	
29	3		920	
30	2	1	920	
31	3		920	
32	3	4	920	
33	2		920	
34	3	4	920	
35	4		920	
36	2		920	
37	4		920	
38	3		920	

122

39	2		920	
40	3		920	
41	3		920	
42	2	1	920	
43	3		920	
44	3		920	
45	2	1	920	
46	3		920	
47	3	4	920	
48	2		920	
49	3	4	920	
50	4		920	
51	2		920	
52	4		920	
53	3		920	
54	2		920	
55	3		920	
56	3		920	
57	1		920	
58	3		920	
59	3		920	
60	1		920	
61	3		920	
62	3		920	
63	2	1	920	
64	3		920	
65	3	4	920	
66	2		920	
67	3	4	920	
68	4		920	
69	2		920	
70	4		920	
71	3		920	
72	4		920	
73	4		920	
74	3		920	
75	3		920	
76	1		920	
77	3		920	
78	3		920	
79	1		920	
80	3		920	
81	3		920	
82	2	1	920	
83	3		920	
84	3	4	920	
85	2		920	
86	3	4	920	

133

87	4		920	
88	2		920	
89	4		920	
90	3		920	
91	4		920	
92	4		920	
93	3		920	
94	3		920	
95	3		920	
96	3		920	
97	3		920	
98	3		920	
99	3		920	
100	3		920	
101	3		920	
102	3		920	
103	3		920	
104	3	4	920	
105	3	4	920	
106	3	4	920	
107	3	4	920	
108	3	4	920	
109	3	4	920	
110	4		920	
111	3	4	920	
112	4		920	
113	3	4	920	
114	3	4	920	
115	4		920	
116	3		920	
117	1		920	
118	3		920	
119	3		920	
120	1		920	
121	3		920	
122	3		920	
123	2	1	920	
124	3		920	
125	3	4	920	
126	2		920	
127	3	4	920	
128	4		920	
129	2		920	
130	4		920	
131	3		920	
132	4		920	
133	4		920	
134	3		920	

157

135	3		920	
136	1		920	
137	3		920	
138	3		920	
139	1		920	
140	3		920	
141	3		920	
142	2	1	920	
143	3		920	
144	3	4	920	
145	2		920	
146	3	4	920	
147	4		920	
148	2		920	
149	4		920	
150	3		920	
151	4		920	
152	4		920	
153	3		920	
154	3		920	
155	1		920	
156	3		920	
157	3		920	
158	1		920	
159	3		920	
160	3		920	
161	2	1	920	
162	3		920	
163	3	4	920	
164	2		920	
165	3	4	920	
166	4		920	
167	2		920	
168	4		920	
169	3		920	
170	2		920	
171	3		920	
172	3		920	
173	1		920	
174	3		920	
175	3		920	
176	1		920	
177	3		920	
178	3		920	
179	2	1	920	
180	3		920	
181	3	4	920	
182	2		920	

131

183	3	4	920	
184	4		920	
185	2		920	
186	4		920	
187	3		920	
188	2		920	
189	3		920	
190	3		920	
191	1		920	
192	3		920	
193	3		920	
194	1		920	
195	3		920	
196	3		920	
197	2	1	920	
198	3		920	
199	3	4	920	
200	2		920	
201	3	4	920	
202	4		920	
203	2		920	
204	4		920	
205	3		920	
206	2		920	
207	3		920	
208	3	2	920	
209	3	2	920	
210	3	2	920	
211	3	2	920	
212	3		920	
213	3		920	
214	3		920	
215	3		920	
216	3		920	
217	3		920	
218	3		920	
219	3		920	
220	3		920	
221	3		920	
222	3		920	
223	3		920	
224	3		920	
225	3		920	
226	3		920	
227	3		920	
228	3		920	
229	3		920	
230	3		920	

136

231	3	2	920	
232	3	2	920	
233	3	2	920	
234	3	2	920	
235	3	4	920	
236	3	2	920	
237	3	2	920	
238	3	2	920	
239	3	2	920	
240	3	2	920	
241	3	2	920	
242	3	2	920	
243	3	2	920	
244	3	2	920	
245	3	2	920	
246	3	2	920	
247	3	2	920	
248	3	2	920	
249	3	2	920	
250	3	2	920	
251	3	2	920	
252	3		920	
253	3		920	
254	3		920	
255	3		920	
256	3		920	
257	3		920	
258	3		920	
259	3		920	
260	3		920	
261	3		920	
262	3		920	
263	3		920	
264	3		920	
265	3		920	
266	3		920	
267	3		920	
268	3		920	
269	3	2	920	
270	3	2	920	
271	3	2	920	
272	3	2	920	
273	3	2	920	
274	3	2	920	
275	3		920	
276	3		920	
277	3	2	920	
278	3	2	920	

117

279	3	2	920	
280	3	2	920	
281	3	2	920	
282	3	2	920	
283	3		920	
284	3	2	920	
285	3	2	920	
286	3	2	920	
287	3	2	920	
288	3	2	920	
289	3	2	920	
290	3	2	920	
291	3	2	920	
292	3	2	920	
293	3	2	920	
294	3	2	920	
295	3	2	920	
296	3	2	920	
297	3	2	920	
298	3		920	
299	3		920	
300	3		920	
301	3		920	
302	3		920	
303	3		920	
304	3		920	
305	3		920	
306	3		920	
307	3		920	
308	3		920	
309	3		920	
310	3		920	
311	3		920	
312	3		920	
313	3		920	
314	3		920	
315	3	2	920	
316	3	2	920	
317	3	2	920	
318	3	2	920	
319	3	2	920	
320	3	2	920	
321	3		920	
322	3	4	920	
323	3	2	920	
324	3	2	920	
325	3	2	920	
326	3	2	920	

117

327	3	2	920	
328	3	2	920	
329	3		920	

7

Sum tellere blir 951. Oppgitt nevner: 920. Det er altså 31/920 for mye angitt i sameiebrøkene.

Dato: Underskrift:

....

Plan- og bygningsetaten

Dato: 19.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533149
Deres ref: 9217423

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 33, BNR. 2168.

Vi viser til bestilling av 18.05.2026 for eiendom gnr. 33, bnr. 2168.

GNR. 33 BNR. 2168

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.05.1981.

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

52641 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

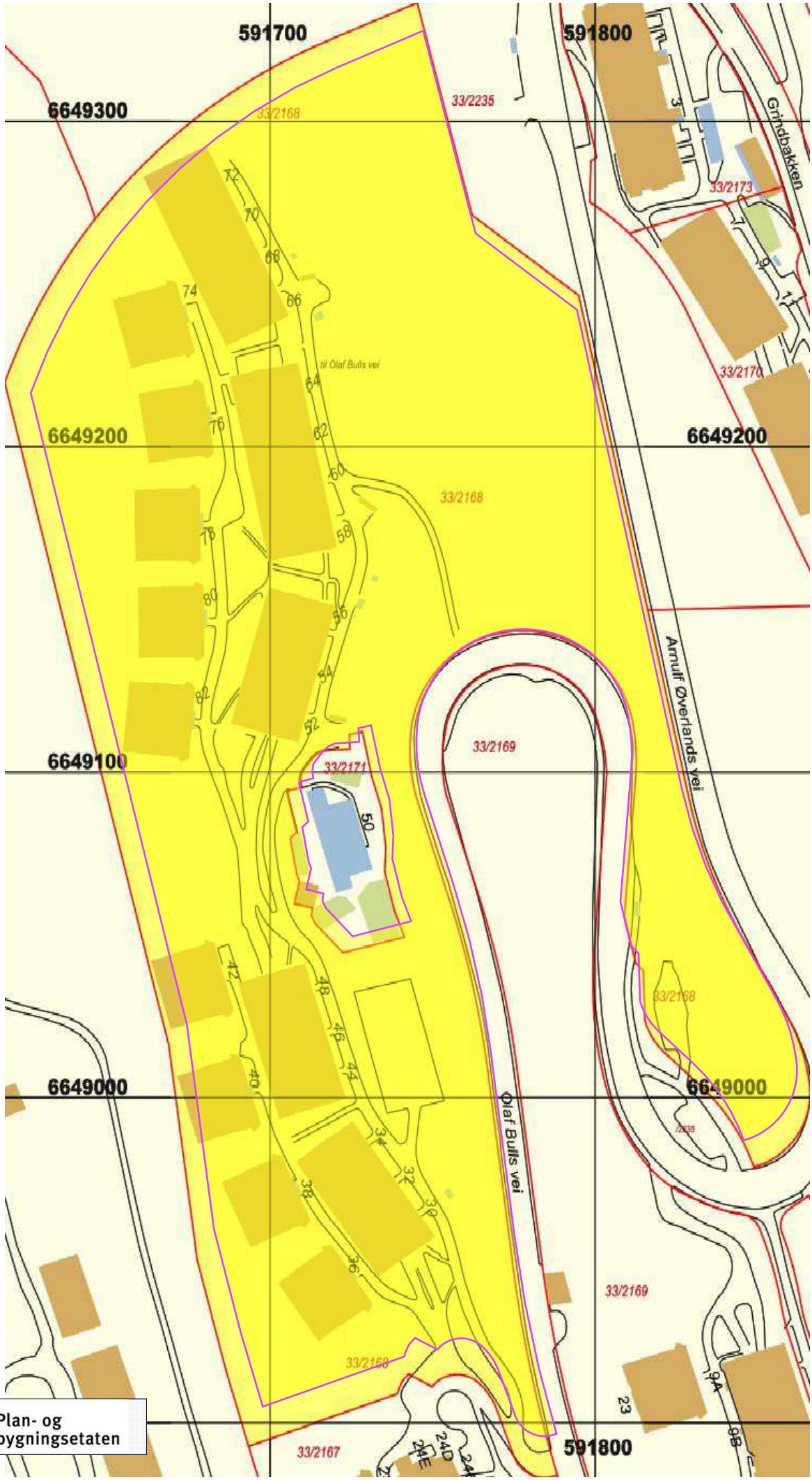
Kristin Tveit
Seksjonsleder

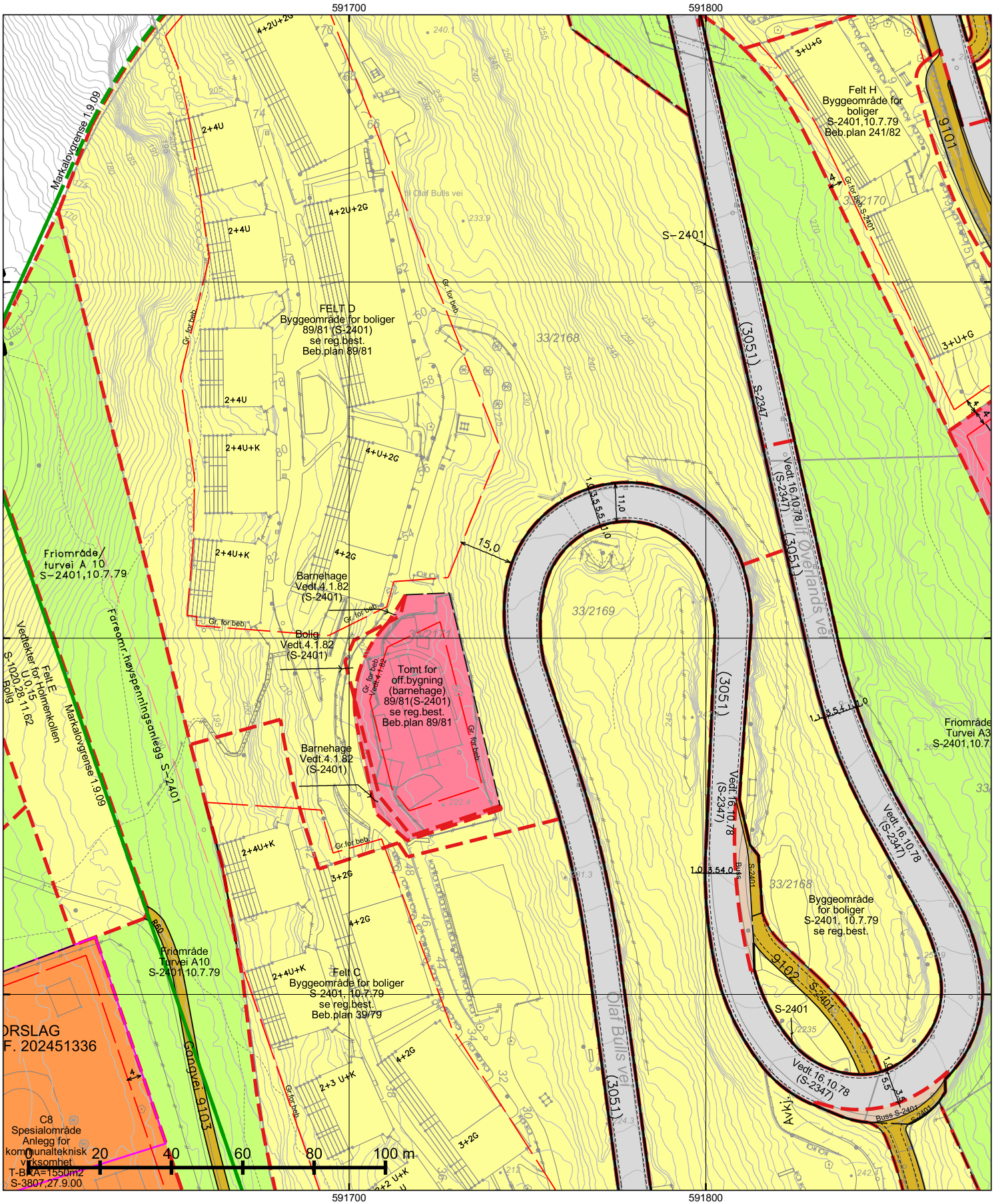
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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


591700
591800
6649300
6649200
6649100
6649000
33/2168
33/2235
33/2173
33/2170
33/2169
33/2171
33/2167
Grindbakken
Arnulf Øverlands vei
Olaf Bulls vei
til Olaf Bulls vei
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

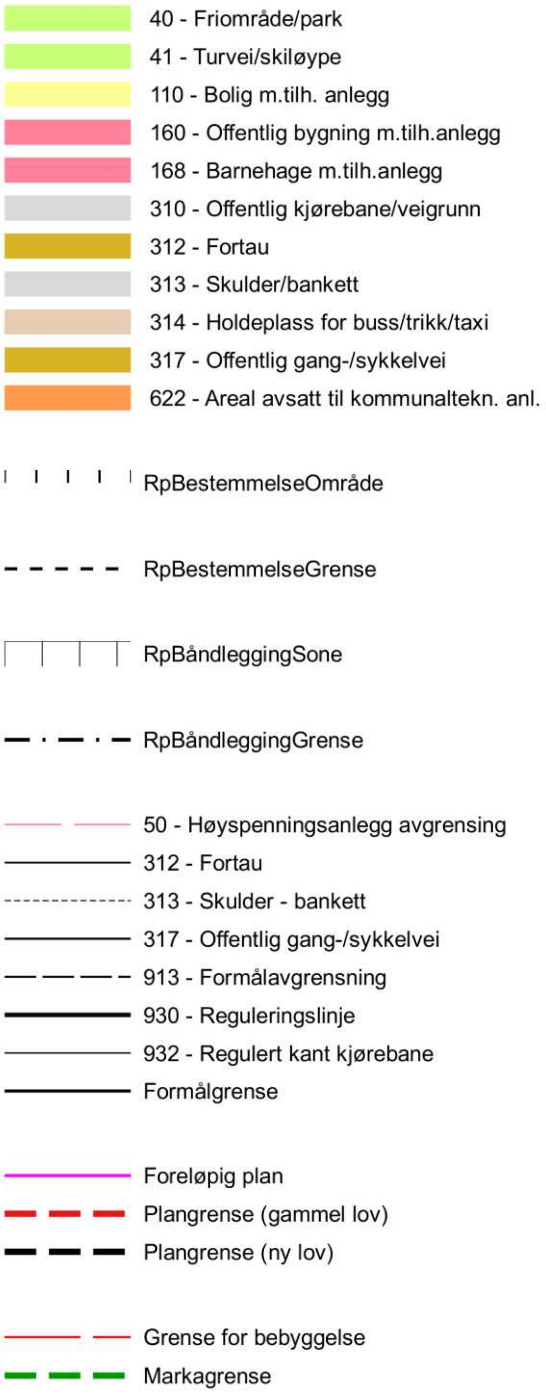
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

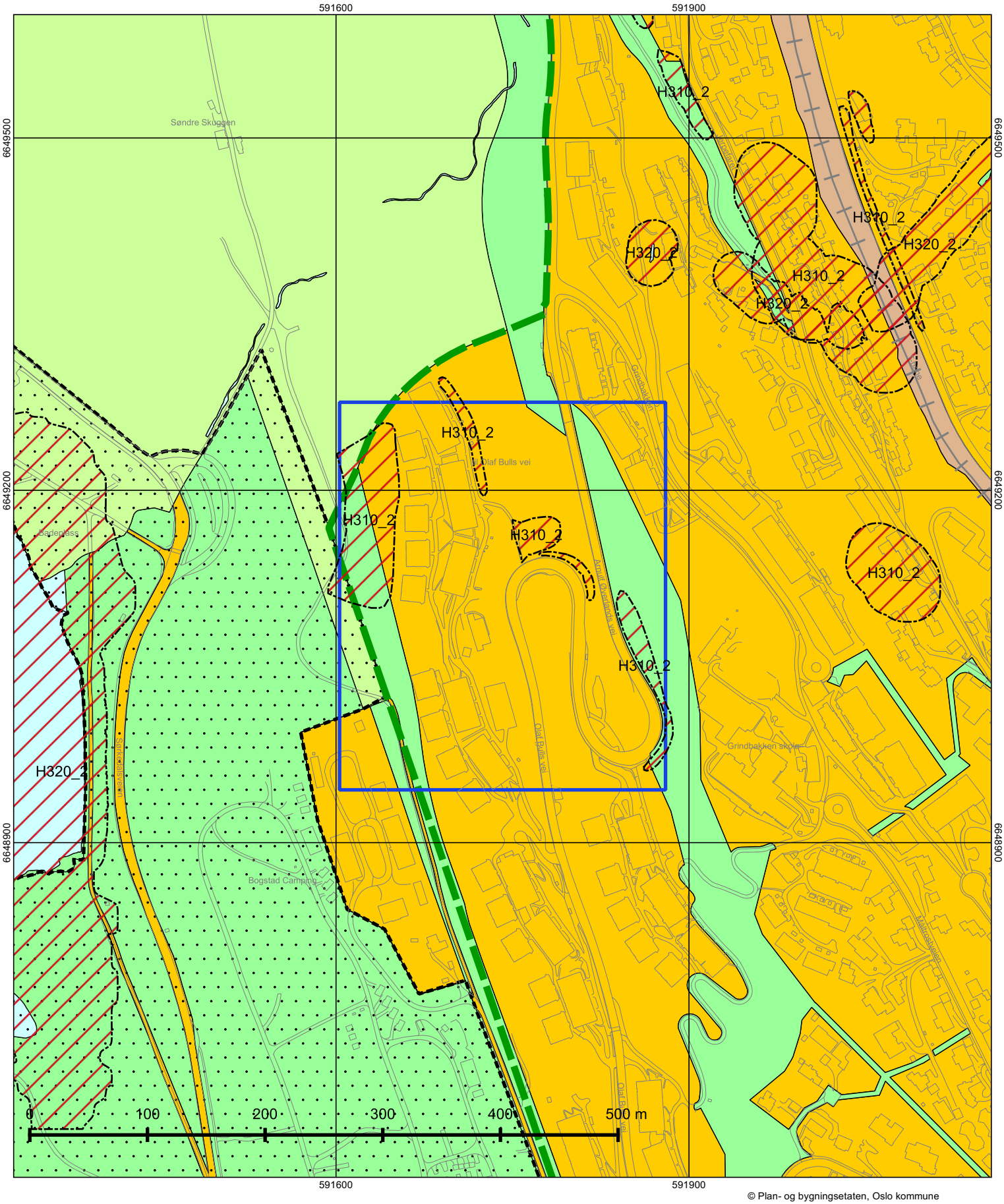
PlottID/Best.nr: 158123/ 86533149
Adresse: Olaf Bulls vei 62
Gnr/Bnr: 33/2168
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158123/86533149
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



Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

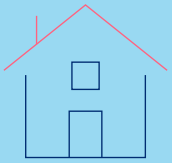
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Olaf Bulls vei 62

Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 127 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Grindbakken skole (1-7 kl.) 531 elever, 22 klasser	10 min 0.7 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	20 min 1.6 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	4 min 2 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	5 min 2.7 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	6 min 3.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3.5 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	11 min 6.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsly Linje 42, 42N, 45	4 min 0.2 km
Voksenlia Linje 1	23 min 1.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min 6.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 14.2 km
Oslo Gardermoen	47 min

BARNEHAGER

Liabakken barnehage (1-5 år) 48 barn	2 min 0.2 km
Grindbakken barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 0.6 km
Fossekallen barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bogstad	14 min
Rema 1000 Arnebråtveien	21 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Grindbakken skole	11 min
Bogstad camping balløkke	12 min
EVO Røa	4 min
Hovseter Velvære	5 min

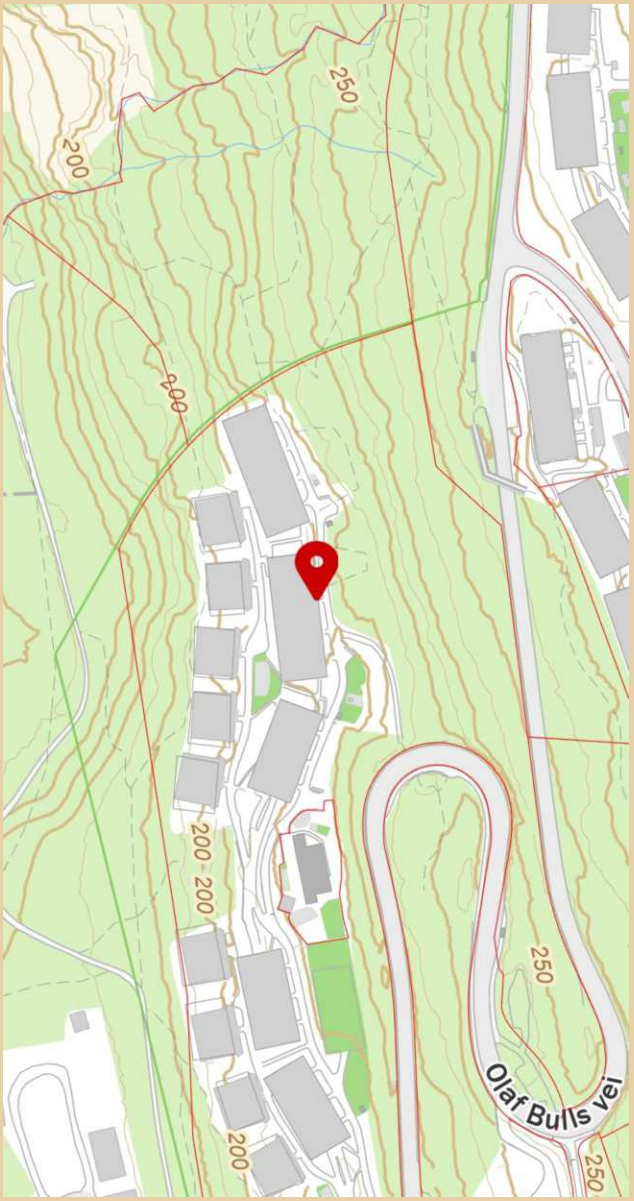
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Olaf Bulls vei 62

Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 127 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Grindbakken skole (1-7 kl.) 531 elever, 22 klasser	10 min 0.7 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	20 min 1.6 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	4 min 2 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	5 min 2.7 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	6 min 3.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3.5 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	11 min 6.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsly Linje 42, 42N, 45	4 min 0.2 km
Voksenlia Linje 1	23 min 1.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min 6.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 14.2 km
Oslo Gardermoen	47 min

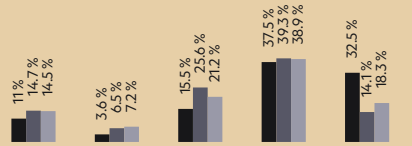
BARNEHAGER

Liabakken barnehage (1-5 år) 48 barn	2 min 0.2 km
Grindbakken barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 0.6 km
Fossekallen barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bogstad	14 min
Rema 1000 Arnebråtveien	21 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grindbakken/Ilabakken	2 251	1 265
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Grindbakken skole	11 min
Bogstad camping balløkke	12 min
EVO Røa	4 min
Hovseter Velvære	5 min

«Nærhet til marka, god kommunikasjon. Hyggelige naboer. Koselig uteareal. Fantastisk utsikt. Stille. Rett og sett trivelig for både enslige og familier»

— Sitat fra en lokalkjent

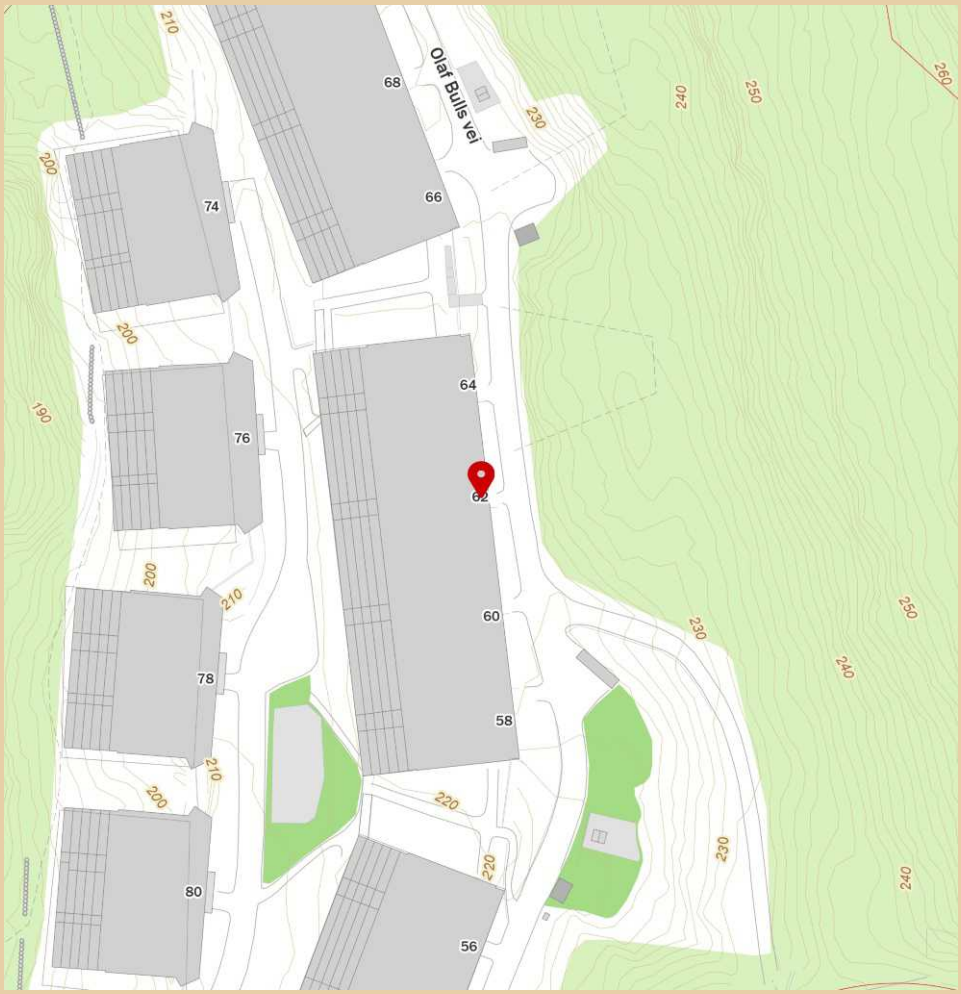
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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

Olaf Bulls vei 62

Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 127 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Grindbakken skole (1-7 kl.) 531 elever, 22 klasser	10 min 0.7 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	20 min 1.6 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	4 min 2 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	5 min 2.7 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	6 min 3.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3.5 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	11 min 6.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsly Linje 42, 42N, 45	4 min 0.2 km
Voksenlia Linje 1	23 min 1.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min 6.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 14.2 km
Oslo Gardermoen	47 min

BARNEHAGER

Liabakken barnehage (1-5 år) 48 barn	2 min 0.2 km
Grindbakken barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 0.6 km
Fossekallen barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bogstad	14 min
Rema 1000 Arnebråtveien	21 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Grindbakken skole	11 min
Bogstad camping balløkke	12 min
EVO Røa	4 min
Hovseter Velvære	5 min

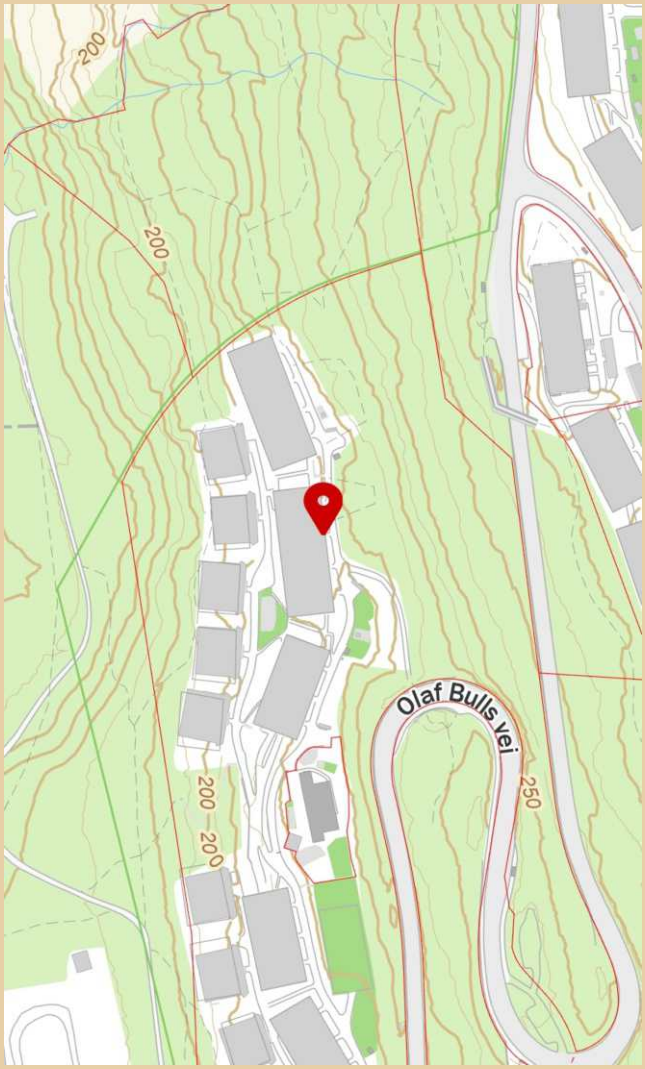
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



FINN 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:
Olaf Bulls vei 62, 0765 Oslo
Gnr. 33, Bnr. 2168, Snr. 255, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260170

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé
Saksbehandler: Dag-Frode Aasheim
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 908 29 026
E-post: df@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.
