PRIVATMEGLEREN

OLAF BULLS VEI 68

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

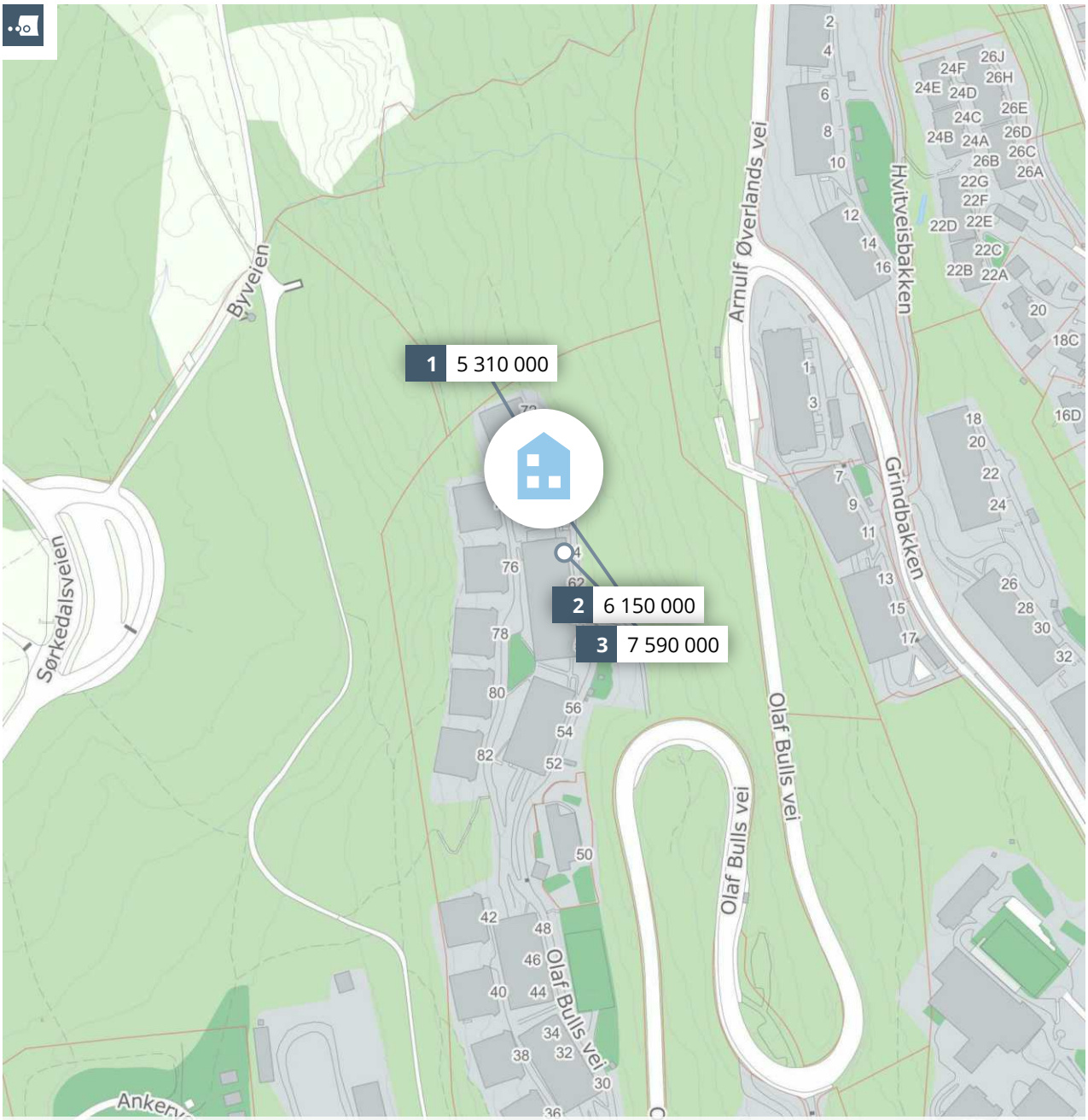
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

OLAF BULLS VEI 68

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Driv den 31.07.2026

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: Mick H. S. Rødsten.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Olaf Bulls vei 68, 0765 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 33 BNR 2168 FNR 0 SNR 294 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GRINDBAKKEN

Verdivurdert til

5 500 000

0	5 500 000	67 901
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	81 m²	2 m²	- m²	21 m²	- m²	- m²
Byggeår						1983

Fellesutgifter	4 135
Formue	30 788
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Olaf Bulls vei 68 77 m² 1983 3. etg 2 sov				06.11.2023	5 250 000	**5 310 000**	0	5 310 000	**68 961**
2	Olaf Bulls vei 66 84 m² 1982 1. etg 2 sov				07.08.2024	6 200 000	**6 150 000**	0	6 150 000	**73 214**
3	Olaf Bulls vei 64 83 m² 1983 4. etg 3 sov				13.01.2025	7 700 000	**7 590 000**	0	7 590 000	**91 446**

Lys og gjennomgående 3-roms leilighet på 83 kvm BRA, beliggende høyt og fritt på Holmenkollens vestside i Liabakken Boligsameie. Leiligheten ligger i 3. etasje og har gode lysforhold samt flott utsikt mot Oslofjorden, Bogstadvannet og marka. Boligen disponerer både terrasse og balkong med et samlet areal på ca. 21 kvm.

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde med kort vei til marka, skoler, barnehager og Røa sentrum med et godt utvalg av butikker og servicetilbud.

Leiligheten har et betydelig oppgraderingspotensial, og planløsningen gir mulighet for tilpasninger etter nye eiers ønsker og behov. Det medfølger garasjeplass med ladeboks.

Høydepunkter:
- Høyt og fritt beliggende i Liabakken Boligsameie
- Utsikt mot Oslofjorden, Bogstadvannet og marka
- Terrasse og balkong med samlet areal på ca. 21 kvm
- Gjennomgående planløsning og gode lysforhold
- Oppgraderingspotensial
- Begge bad totalrenovert i 2010
- Garasjeplass med ladeboks
- Kort vei til marka, skoler, barnehager og Røa sentrum

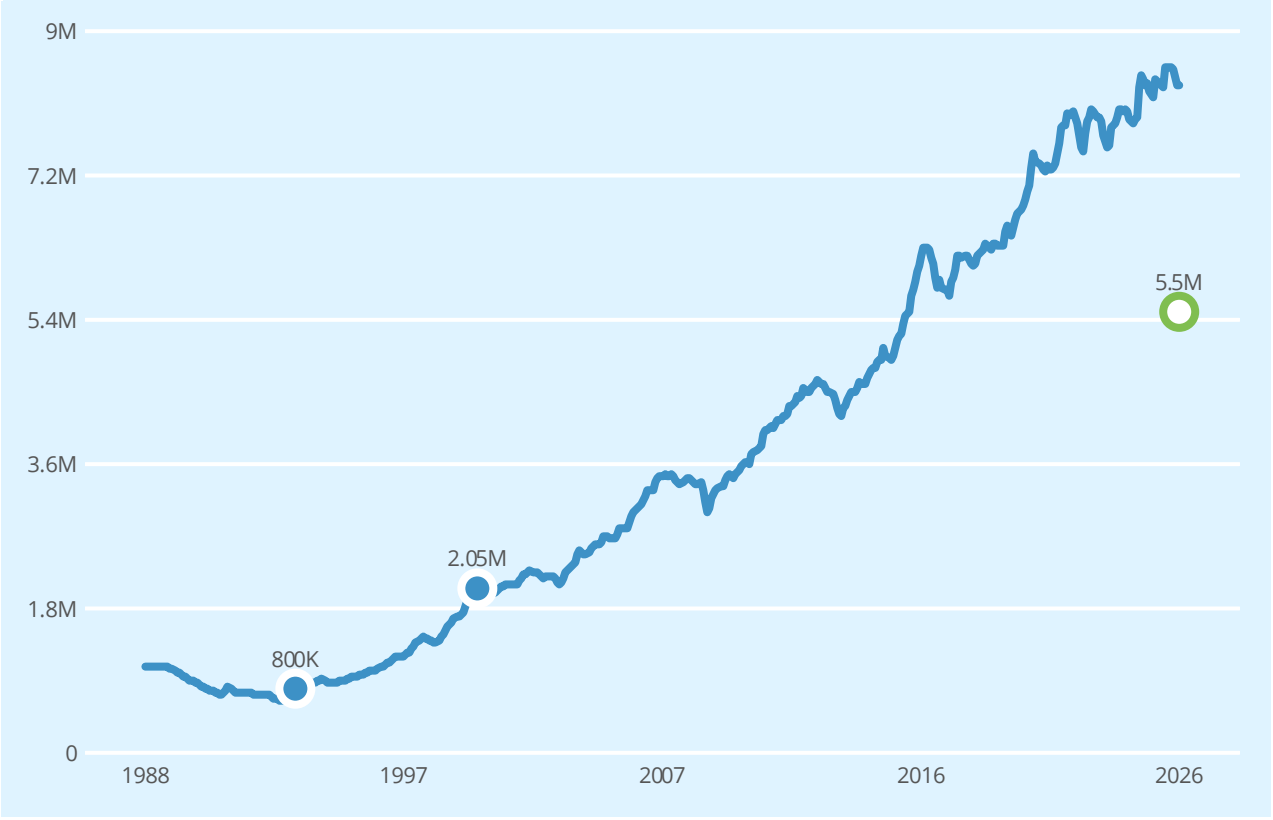
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.05.2000		05.05.2000	-	2 050 000	-	2 050 000	2
06.08.1993		06.08.1993	-	800 000	-	800 000	
28.10.1988		28.10.1988	-	1 235 000	-	1 235 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen har blitt minimalt pusset opp siden han kjøpte i den 2000. Det trengs derfor omfattende oppussing for å få leiligheten til dagens standard.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i GRINDBAKKEN grunnkrets nå

20
leiligheter til salgs

8.0M
7.8M
7.6M
7 381 000 Prisantydning i snitt
7.2M
7.0M
6.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
80
dager

Leiligheter solgt i GRINDBAKKEN grunnkrets siste 3 mnd

20
leiligheter solgt

7.7M
7 611 000 Prisantydning i snitt
7 569 000 Salgspris i snitt
7.5M

Solgt i snitt i løpet av
46
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser

89 694 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd
84 292 GRINDBAKKEN grunnkrets i snitt siste 3 mnd
67 901 Olaf Bulls vei 68 Totalpris 5 500 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Olaf Bulls vei 68, 0765 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 2168, snr. 294

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 02.07.2026 **Rapportdato:** 28.07.2026 **Oppdragsnr.:** 10596-1704 **Eiendomsverdi ref nr:** VY5309

Autorisert foretak: Multiconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henrik Hals **Vår ref:** Henrik Hals

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Henrik Hals

Uavhengig Takstingeniør

henrik.hals@multiconsult.no

958 08 570

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Bygning oppført i 1983 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger/fasade med sprekkmurt teglstein og bindingsverkut mot balkonger med liggende trekledning. Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med papp/membran. Grunnmur i betong og støpt såle, fundamentert på fast grunn (fjell)faste komprimerte masser.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG

Gå til side

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Befaring er utført i fra boligens balkong.
Vinduene er malte og har 3-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av vinduene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør med malt innside og malte balkongdører i tre, med 3-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av døren tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Det er balkong på to sider av boligen.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Bygningsmassen i sin helhet er ikke kontrollert av undertegnede.

INNVENDIG

Gå til side

Gulv med fliser og parkett.
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker, mindre områder med knirk og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.
Vegger med malt strietapet.
Himling med malt betong.
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.
Boligens Aktsomhetsgradområde ligger i et område"moderat til lav", informasjon er hentet i fra http://www.ngu.no.
Innvendige dører er malte.
Eier opplyser at de fleste av dørene er i fra 2010.
Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår.
Det ikke er foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenhetet eller mot utendørs støy.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 3.Etasje › Bad
Våtrommet er opplyst oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon foreligger i form av tilbud/faktura.
Bad med fliser på gulv og malte plater med downlights i himling.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 5 mm. fra terskel.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og banemembran under påstøp på gulv. Opplysninger er hentet i fra tilbud fra Andenæs VVS AS.
Det er plastsluk i gulv.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ikke kontrollert da topp membran ikke er synlig ved dørterskel.
Servant med ettgreps blandebatteri med servantmøbel, speilskap med lys over, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassvegg
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 6.

Våtrom › 3.Etasje › Bad/vaskerom
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Dokumentasjon foreligger i form av tilbud/faktura.
Bad med fliser på gulv og malte plater med downlights i himling.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 22.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 16 mm.
Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, høyskap, overskap, speil med lys over, badekar med dusjutstyr, opplegg for vaskemaskin, håndkletørker, tørkeskap og fordelerskap for vann
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat under 6.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken med glatte fronter, ettgreps blandebatteri i stålkum, fliser over deler av laminatbenkeplate, plass til komfyr og plass til kjøleskap med fryser.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger til boligen er av kobber og plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør og plastrør.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Avtrekket er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av interne ventilasjons ventiler/rør tilfaller brukeren av boligen og utbedringer av resterende anlegg anses å være et felles ansvar.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Anlegget er en del av fellesareal, utbedringer av anlegg anses å være et felles ansvar.
Eldre sikringsskap i felles trappegang med nyere automatsikringer (2012). Hovedsakelig eldre skjult anlegg
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er opplyst installert i 1983 og arbeider utført for nåværende eier i 2010 og en oppgradering av sikringsskap i regi av borettslaget i 2012.
Det er utplassert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen, samt et sentralt anlegg for branndeteksjon/-varsling med sensor i hver leilighet.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

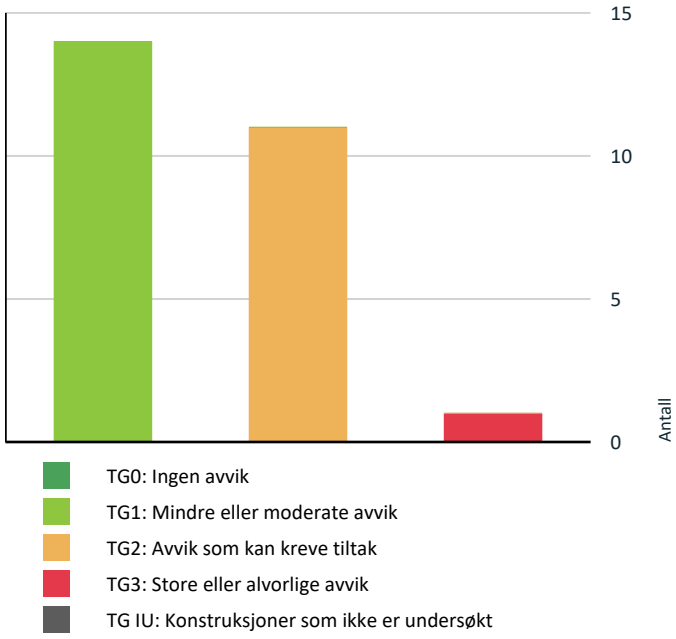
Boligbygg med flere boenheter

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

Bruken er i tråd med fremlagt tegninger, dør til en bod er flyttet internt mellom bodrom.

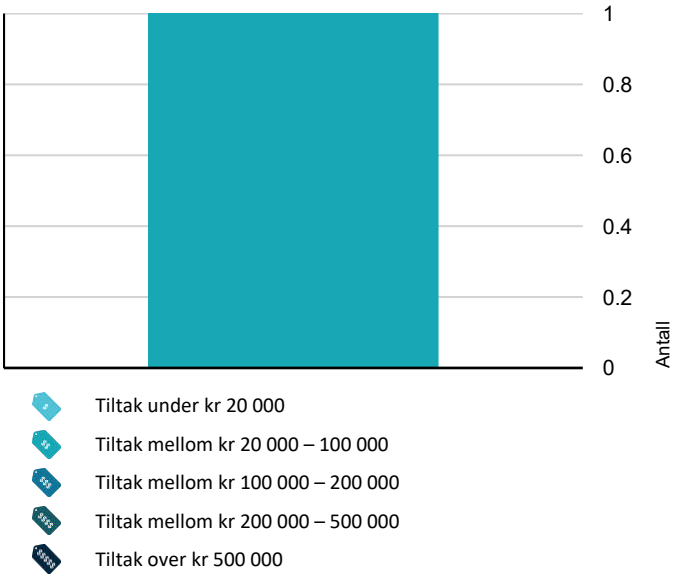
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å foreta en tilstandsrapport på eiendommen for salg/dagens utnyttelse. Det er ikke foretatt kontroll av boligmassen som helhet, eller av fellesarealer ved befaring. Rapporten gjelder kun denne boligen. Det er ikke foretatt kontroll ved befaring på andre boliger, og det tas forbehold om forhold som kan ha betydning på denne boligen.
Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner annet enn ved hulltagning.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventilering, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er oppført i 1983 og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten.
Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.
Jamfør bygningsbeskrivelsen.
Målinger er utført med Protimeter MMS3:

MC-målinger (fuktinnhold) indikatorskalaer
MC%WME Display Indikasjon Indikatorskala
<6 ---.- Ingen Ingen Ingen
≥6 men <17 MC%WME verdi DRY (TØRR) Grønn
>17 men <20 MC%WME verdi RISK(RISIKO) Gul
>20 MC%WME verdi WET (VÅT) Rød

De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.
Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.
Registrering av høydeforskjell er utført med Leiva Lino 2 med et avvik på ± 0,2 mm/m.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er synlig at kabel på bad over lysarmatur er ikke tilstrekkelig festet.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1983

Kommentar
Opplyst i Eiendomsverdi.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard ut i fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen er vedlikeholdt , dog er det stedvis behov for vedlikehold og modernisering.

UTVENDIG

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Befaring er utført i fra boligens balkong.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting av treverket og på sikt gi skader på både kledning og underliggende konstruksjon.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av vinduene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmer og sprekker i trevirket for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktinntrengning som kan føre til råte og skader på omkringliggende konstruksjoner.
• Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon og økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og kondensproblemer. Det bør påregnes utskifting av vinduene for å unngå varmetap, fuktskader og redusert bokomfort.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør med malt innside og malte balkongdører i tre, med 3-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av døren tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Vurdering av avvik:

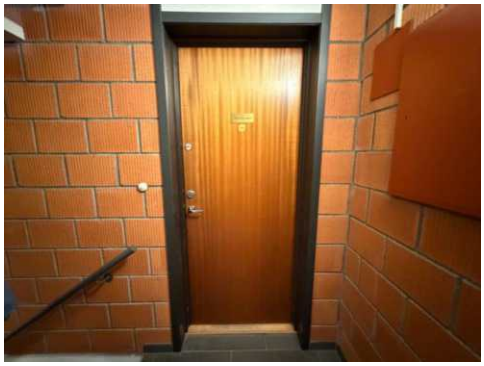
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Balkongdører har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak.
Dersom skadene utvikler seg, kan det føre til redusert levetid, økt risiko for råte og behov for utskifting av dører.
• Isolerglassruter eldre enn 35 år har økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og kondensproblemer.
Det anbefales å vurdere utskifting av balkongdørene for å unngå varmetap, økte oppvarmingskostnader og mulig skade på omkringliggende konstruksjon.



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong på to sider av boligen.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskiftning av det vanntette sjiktet, da alder medfører usikkerhet rundt videre funksjon og økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller kravene i gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningsmassen i sin helhet er ikke kontrollert av undertegnede.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt en utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og parkett.
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker, mindre områder med knirk og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malt strietapet.
Himling med malt betong.
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligens Aktsomhetsgradområde ligger i et område"moderat til lav", informasjon er hentet i fra http://www.ngu.no.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte.
Eier opplyser at de fleste av dørene er i fra 2010.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår.
Det ikke er foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenhetet eller mot utendørs støy.

Vurdering av avvik:

• Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår:
Etter 1997: Tilfredsstillende.
1969 til 1997: Dårligere sammenlignet med boliger bygget etter 1997.
1949 til 1969:
Vanligvis vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997
Før 1949:
Ofte svært mye dårligere enn i boliger bygget etter 1997.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre lydmåling eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen mellom boenhetene for å avdekke eventuelle mangler. Konsekvensen av utilstrekkelig lydisolasjon er økt risiko for sjenerende støy fra naboer, redusert bokomfort og mulig redusert verdi på boligen.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon foreligger i form av tilbud/faktura.

Årstall: 20210 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Bad med fliser på gulv og malte plater med downlights i himling.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 5 mm. fra terskel.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Fallforholdene bør utbedres dersom det skal dusjes direkte på gulvet, for å unngå risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Ved fortsatt bruk av dusjkabinett med direkte avløp til sluk, vurderes tiltak som mindre kritisk, men det bør likevel være oppmerksomhet på mulig vannlekkasje.
• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk slik at alt lekkasjevann ledes til sluket.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannskader i tilstøtende rom og underliggende konstruksjoner.
• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



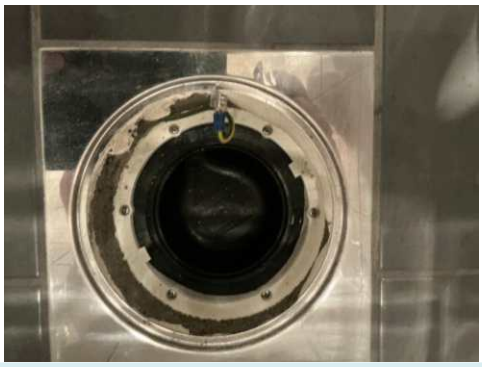
3.ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og banemembran under påstøp på gulv. Opplysninger er hentet i fra tilbud fra Andenæs VVS AS.
Det er plastsluk i gulv.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ikke kontrollert da topp membran ikke er synlig ved dørterskel.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



3.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med ettgreps blandebatteri med servantmøbel, speilskap med lys over, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassvegg

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

• Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å lage en drensspalte eller inspeksjonsåpning.
Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

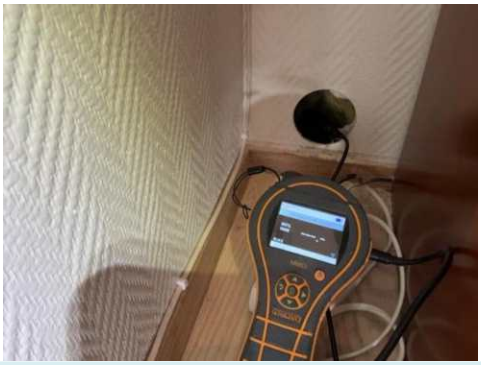
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 6.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon foreligger i form av tilbud/faktura.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Bad med fliser på gulv og malte plater med downlights i himling.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 22.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 16 mm.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Sluket bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring for å sikre at eventuelle skader eller lekkasjer oppdages og utbedres i tide. Begrenset inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for skjulte feil, tette sluk og potensielle vannskader.
• Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring og døråpning for å oppfylle forskriftskrav og hindre vannlekkasje til omkringliggende konstruksjoner. Manglende høyde gir økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygningsdeler.





3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, høyskap, overskap, speil med lys over, badekar med dusjutstyr, opplegg for vaskemaskin, håndkletørker, tørkeskap og fordelerskap for vann

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende, avsug i tilstøtende våtrom er ikke tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

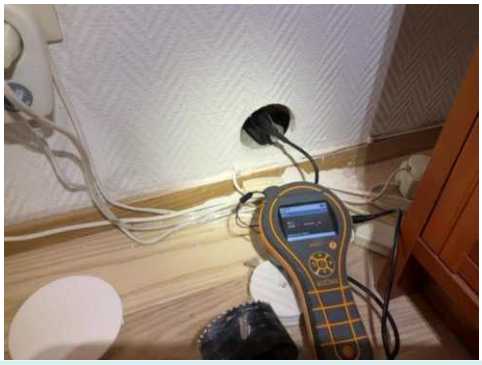
• Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.
• Avtrekksystemet må utbedres.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat under 6.



KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter, ettgreps blandebatteri i stålkum, fliser over deler av laminatbenkeplate, plass til komfyr og plass til kjøleskap med fryser.

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger til boligen er av kobber og plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør og plastrør.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Avtrekket er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av interne ventilasjons ventiler/rør tilfaller brukeren av boligen og utbedringer av resterende anlegg anses å være et felles ansvar.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.
Anlegget er en del av fellesareal, utbedringer av anlegg anses å være et felles ansvar.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utskifting av varmtvannstanken, da alder medfører økt risiko for plutselige funksjonssvikt og lekkasjer.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at tanken kan få redusert effekt eller havarere, noe som kan føre til vannskader og driftsavbrudd.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Eldre sikringsskap i felles trappegang med nyere automatsikringer (2012). Hovedsakelig eldre skjult anlegg
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er opplyst installert i 1983 og arbeider utført for nåværende eier i 2010 og en oppgradering av sikringsskap i regi av borettslaget i 2012.

Vurdering av avvik:

• Det er synlig at kabel på bad over lysarmatur er ikke tilstrekkelig festet.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er utplassert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen, samt et sentralt anlegg for branndeteksjon/-varsling med sensor i hver leilighet.

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

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er synlig at kabel på bad over lysarmatur er ikke tilstrekkelig festet.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller kravene i gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

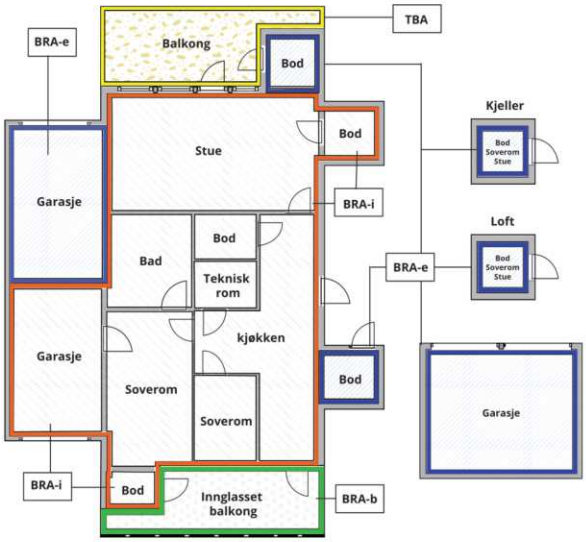
Hva er måleverdig areal?

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)**
3.Etasje	81	2		83	21
SUM	**81**	**2**			**21**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré, stue m/utgang, soverom, bad, soverom 2, kjøkken, bod, bad/vaskerom	Bod m/utvendig adkomst	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bruken er i tråd med fremlagt tegninger, dør til en bod er flyttet internt mellom bodrom.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2026	Henrik Hals	Takstingeniør
	Henrik Foyn Skjerve	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2168		294	52641 m²	Oslo kommune . Arealet er ikke kontrollert av undertegnede	Eiet

Adresse
Olaf Bulls vei 68

Hjemmelshaver
Skjerve Henrik Foyn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og veletablert boligområde, med grønne omgivelser og kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder. Kort vei til kollektivtransport, dagligvare, servicetilbud og Røa sentrum.

Adkomstvei

Offentlig adkomst til eiendommen, private internveier.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Regulering

Det er registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen.

Varme

Boligen varmes opp med panelovner og varmekabler på våtrom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Årsberetning			Ikke gjennomgått		Nei
Megleropplysninger/opplysninger fra forretningsfører		Referer megler for nærmere informasjon	Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra brann- og feiervesen			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

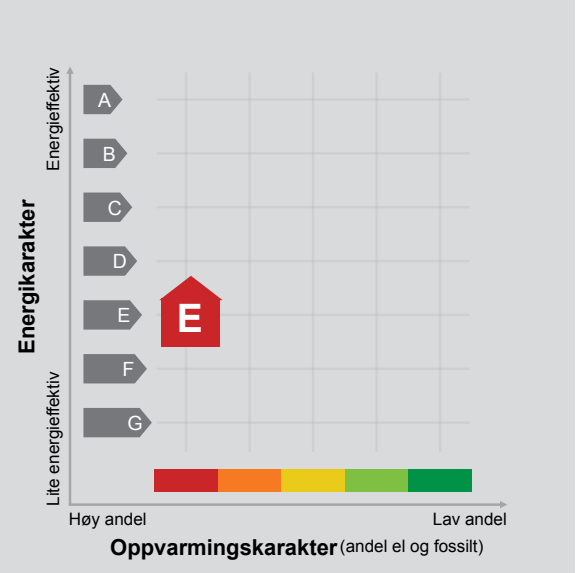
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester LIABAKKEN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	11
Postnummer	0765
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2168
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80889348
Merkenummer	Energiattest-2025-224471
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:	82
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 (11)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Olaf Bulls vei 68	80889348	H0301	295	0	
Olaf Bulls vei 62	80889321	H0301	247	0	
Olaf Bulls vei 64	80889321	H0301	245	0	
Olaf Bulls vei 60	80889321	H0301	249	0	
Olaf Bulls vei 70	80889348	H0301	293	0	
Olaf Bulls vei 70	80889348	H0302	292	0	
Olaf Bulls vei 60	80889321	H0302	248	0	
Olaf Bulls vei 66	80889348	H0302	296	0	
Olaf Bulls vei 58	80889321	H0302	250	0	
Olaf Bulls vei 62	80889321	H0302	246	0	
Olaf Bulls vei 68	80889348	H0302	294	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	82 m²
Totalt BRA	82 m²
Oppvarmet luftvolum	197 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	14,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	196,4 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	86,7 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	155,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 065 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	195,91 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 847 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	195,91 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 065 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	16 065 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 065 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Driv	Oppdragsnr.	328260069
Addresse	Olaf Bulls vei 68		
Postnr.	0765	Sted	OSLO
Selgers navn	Henrik Foyn Skjerve		

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?

2000

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 2000 med unntak av periodene 2004-2008 og 2019-2022.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Via sameiet: Gjensidige forsikring

Polise/avtalenr.:

Polisenr. 72099249

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:

Total renovering i 2010.

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:

Avtale, faktura, tilbud med beskrivelse av arbeidene.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Legging av membran type sarnafil.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Bytte av sluk i hovedbad, montering av lavtbyggende sluk i lite bad.

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:

Frakobling og remontering av elektriske punkter/lyspunkter; tilkobling av lysarmatur over servant; montering av varmekabel med effektregulator og jordfeilbryter; montering av downlights med dimmer; montering av stikkontakt til håndkletørker.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Har ikke dokumentasjon ut over avtale med tilhørende beskrivelse, samt faktura. Utført innenfor rammen av arbeider som Andenæs VVS var avtalepart for.

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:

Utskiftning av alle vannrør i sameiet i 2010. Dette var i sameiets regi, og jeg har ikke dokumentasjon for disse arbeidene.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Andenæs VVS AS hadde ansvaret.

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

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe trekk fra balkong-/terrassedører.

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:

Fasaderehabilitering, lagt teglsteinsforblending. Utendørs treverk (f.eks. balkongrekkverk) skiftes ut etter hvert som behov oppstår.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Styret har trolig dokumentasjon av dette. Stor prosjekt (tildelt OBOS-prisen 2019 for vellykket fasaderehabilitering.)

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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 pågår et prosjekt for betongrehabilitering i garasjen.

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:

Betongrehabilitering.

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:

Totalentreprenør Repcon AS

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

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 endringer 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:

Montering av kameraovervåking i garasjeanlegget, ref. omtale tidligere i skjemaet. Betongrehabiliteringen: Min forståelse er at dette i hovedsak finansieres gjennom oppsparte midler og kapitalinnkallinger, slik angitt tidligere i skjemaet.

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 29.06.2026

Signert av *Henrik Foyn Skjerve*

Initialer selger:
H F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

DRIV EIENDOMSMEGLING AS
v/Elin Haugstulen Winther
Tore Hals Mejdells vei 9C, 0751 OSLO
E-post: elin.winther@privatmegleren.no

Deres ref.: 328260069 . Vår ref.: 1268-1-294 Dato: 22.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Liabakken Boligsameie
Organisasjonsnr:	971277289
Seksjonseier:	Skjerve, Henrik Foyn
Medeier:	
Leilighetsnummer:	294
Adresse:	Olaf Bulls Vei 68, 0765 OSLO
Seksjonsnummer:	294
Gnr.	33
Bnr.	2168

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 135,39,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 135,39	

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:	1 703,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	30 788,-
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

Protokoll til årsmøte 2026 for LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971277289
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 9. april kl. 22:00 til 12. april kl. 22:00 og møtet ble avholdt 9. april 2026, Voksen kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 163.

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: **135**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Eva Karin Steira og Fredrik Knutsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **134**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **136**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **136**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 458 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 458 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Elisabeth Natvig (103 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Brobakken
Elisabeth Natvig

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:
Jørgen Lluka-Martinsen (104 stemmer)
Marit Sagen Åstvedt (111 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jørgen Lluka-Martinsen
Marit Sagen Åstvedt

7. Valg av valgkomité

Medlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Silje Steinardotter Hasle (122 stemmer)
Mai-Britt Wang (120 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Silje Steinardotter Hasle
Mai-Britt Wang

8. Kameraovervåking i garasjen

Sameiets garasjeanlegg er åpent for alle.

Styret har vurdert to ulike løsninger for å gjøre anlegget mindre attraktivt for uvedkommende.

Det er vurdert om det kan etableres en sone for gjesteparkering ytterst og en avstengt del som kun er for beboere. Det vil innebære en omfattende reorganisering av garasjeplassene, mange eiere vil få parkeringsplass langt fra sin leilighet, og alle gjester vil måtte parkere ytterst i anlegget. Denne løsningen er lite hensiktsmessig for småbarnsfamilier eller personer med nedsatt funksjon. Det vil dessuten være adgang til garasjene gjennom gangdørene med mindre disse sikres. Styret har derfor besluttet ikke å utrede denne løsningen.
Kameraovervåking av anlegget er et annet alternativ, og styret har innhentet tilbud på dette.
Den totale kostnaden, inkludert alle komponenter og montering er 200 000 NOK eks mva. Driftskostnaden er relativt beskjeden, ca. 3000 NOK i året.

I henhold til tilbudet dekkes hele anlegget av 20 kameraer, og man får god oversikt over aktiviteten i de ulike delene av garasjen. Det vil kun være opptak av bilde, ikke lyd.

Formålet med overvåkningen er å forbygge eller oppklare kriminalitet. Kameraene filmer menneskers og bilers bevegelser i garasjeanlegget, og det er kun styret som har tilgang til opptakene. Opptakene slettes etter 7 dager. Styret vil sørge for at kravene etter personvernregelverket følges, herunder behandlingsgrunnlag, databehandleravtale med leverandør, intern rutine for tilgang til opptak og sletting, samt vurdering av behov og forholdsmessighet.

Det skal skiltes tydelig ved alle innganger til garasjeanlegget. Skiltene skal være godt synlige, forståelige og inneholde informasjon om:

- at området er kameraovervåket
- hvem som er behandlingsansvarlig
- formålet med overvåkingen
- kontaktinformasjon

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner etablering av kameraovervåkning i garasjeanlegget i tråd med fremlagt tilbud og kostnadsramme. Styret gis fullmakt til å inngå avtale og sørge for at tiltaket gjennomføres i samsvar med gjeldende personvernlovgivning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **119**
Antall stemmer mot vedtaket: **32**

Antall blanke stemmer: 12
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Forslag om tiltak for vanntilførsel og tilbakeslagsventiler

Fremmet av: Svein E. Wiig

Vi har i lang tid hatt problemer med varierende vanntilførsel i OBV NR. 42. Skiftende vanntrykk, med temperaturendringer fra kaldt til glovarmt vann, og varmtvann i kaldtvannskranene. Dette har redusert «livskvaliteten».
I fjor anbefalt sameiets rørlegger å montere tilbakeslagsventiler for hver enkelt leilighet og å bytte sirkulasjonspumpen.
Den 24.11.25 informerte styret om at det vil bli montert tilbakeslagsventiler i OBV NR. 36–38–40–42.

Styret opplyser at de fremdeles jobber med saken og at det å installere tilbakeslagsventiler i hele sameiet er en stor utgift. Styret vurderer derfor muligheter og begrensninger, kostnader opp mot effekt og den enkeltes ansvar for å vedlikeholde sine armaturer.

Årsaken til vannproblemene i OBV NR. 42 er oppgitt å være ett defekt dusjbatteri. For at vi i fremtiden skal ha en stabil vanntilførsel må alle kraner, hos alle naboer, være i orden til enhver tid. Slikt kan vi ikke ha det.
Jeg antar at de vannproblemene vi har er å betrakte som skjulte feil og mangler og bør opplyses om ved et salg. Dette vil etter min vurdering kunne påvirke boligens salgsverdi.

Da vi rehabiliterte hele sameiet hadde vi en Tilstandsrapport, datert 14.12.2014, som opplyste at isolasjonen i veggene kun var 12,5 cm tykk og som anbefalte tilleggsisolasjon med 20 cm mineralull for å oppnå dagens krav til isolasjon den gangen. Dette ble ikke gjennomført. Kanskje for å redusere kostnadene? Dette virket ikke særlig fornuftig / gjennomtenkt den gang eller i dag. Etter min vurdering må vi ikke gjøre samme feilen om igjen, ved ikke å følge rørleggerens anbefaling om å reparere vanntilførselen, for å spare utgifter.

FORSLAG TIL VEDTAK.
Jeg anmoder Årsmøte om å vedta at styret pålegges snarest å engasjere sameiets rørlegger til å utføre de anbefalte arbeider og deretter innkalle til et Ekstraordinært Årsmøte, slik at sameierne i felleskap kan avgjøre / bestemme om prosjektet skal gjennomføres.

Det bør utarbeides en oversikt over hva dette vil koste for OBV NR. 36–38–40–42, jfr. ovennevnte info av 24.11.25, og for hele sameiet.

Med vennlig hilsen
Svein Wiig
Olaf Bulls vei 42

Styrets innstilling
Styret har vært i tett kontakt med rørlegger i denne saken. Kartleggingsarbeidet har vært tidkrevende, og rørleggeren har endret sine anbefalinger etter hvert som kunnskapen har økt. I Olaf Bulls vei 42 er defekte armaturer kartlagt, og eiere har skiftet dem ut. Rørlegger har bekreftet skriftlig at det ikke er feil på sirkulasjonspumpen.

Styret fikk så følgende tilbakemelding fra forslagstiller Wiig: «*Vi har fremdeles problemer med litt varierende vanntrykk og mindre temperaturendringer. Sammenlignet med tidligere «er dette nesten ok», men det kan ikke fortsette å være slik.»*

Montering av tilbakeslagsventiler i hele sameiet er kostnadskrevende, og det innebærer også bygningsmessige tilpasninger. Basert på den tilbakemeldingen vi har mottatt fra rørlegger vil kostnaden på nedre C (Olaf Bulls vei 36-42) være om lag 345 000. Totalt for hele sameiet er kostnaden vurdert til å være 1. 5 millioner kroner.

Styrets oppgave er å sørge for nødvendig vedlikehold, balansert opp mot kostnadene den enkelte blir påført. Sameiet gjennomfører i øyeblikket helt nødvendig vedlikehold av garasjeanlegget og kaller i den forbindelse inn kapital. Styret ønsker ikke å påføre den enkelte nye utgifter ved å gjennomføre tiltak utover det som anses som nødvendig og som ligger i sameiets vedlikeholdsplan, før garasjeprosjektet er gjennomført.

Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **116**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Utviklings- og vedlikeholdsplan for 2026

1) Garasjeanlegget

Rehabilitering av garasjeanlegget er for tiden sameiets største og viktigste vedlikeholdsprosjekt. Saken er nærmere omtalt i styrets årsberetning.

Kostnadsoverslag for 2026: 21 mill.

2) Inngangspartier og oppganger

Det er noe slitasje enkelte steder på malte overflater, først og fremst merker. Det er i mindre grad avflassing. Dørene inn til leilighetene er imidlertid slitt og trekker ned helhetsinntrykket. Av hensyn til trivsel og verdivurdering ved salg av leilighetene ønsker vi å starte utskifting av dørene. Utskiftingen vil måtte skje over tid, anslagsvis tre år, da sameiet har vedlikeholdsbehov på flere områder og begrenset likviditet.

To anbud er innhentet og disse ligger til grunn for anslått kostnad for å skifte ut dørene til leilighetene og bodene i oppgangene.

Kostnadsoverslag for 2026: 2 mill.

3) Diverse nødvendig vedlikehold

Det oppstår hvert år vedlikeholdsbehov som er vanskelige å forutse, f.eks. takvifter som må skiftes ut, råtne levegger på terrasser, rørarbeid, lysarmaturer i garasjen, defekte utelamper og varmekabler.

I 2026 må vi også male nytt balkongrekkverk som ble montert på øvre D-felt i 2025.

Kostnadsoverslag for 2026: 2 mill.

4) Kameraovervåking i garasjeanlegget

Styret foreslår overfor årsmøtet å montere overvåkning av garasjene. Se sak nr. 8.

Kostnadsoverslag for 2026: 0,2 mill.

Styrets innstilling

Ref dagens hybride møte. Hvis flertallet stemmer for Wiigs forslag i sak 9, nedprioriteres modernisering av inngangspartier og dører i 2026 for å opprettholde balanse i budsjettet.

> **Forslag til vedtak:**
> Utviklings- og vedlikeholdsplanen godkjennes av årsmøtet som rettesnor for styrets arbeid med vedlikehold av sameiets bygningsmasse og utearealer.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **123**
Antall stemmer mot vedtaket: **20**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 9. april kl. 22:00 og lukker 12. april kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1268

Det holdes også et frivillig møte 9. april kl. 19:00 , 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 er et hybridmøte, det vil si at alle sakene stemmes over digitalt, men det vil bli avholdt et fysisk møte torsdag 9. april 18:30 hvor hele agendaen gjennomgås og det er åpent for spørsmål. De som ikke har mulighet for å avgi sine stemmer digitalt, kan levere stemmeseddel (bakerst i heftet) i møtet 9. april eller styrets postkasse innen søndag 12. april kl. 22.00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomité
8. Kameraovervåking i garasjen

9. Forslag om tiltak for vanntilførsel og tilbakeslagsventiler

10. Utviklings- og vedlikeholdsplan for 2026

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

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Eva Karin Steira og Fredrik Knutsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

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 årsregnskap 2025.pdf
2. 1268 Liabakken Boligsameie.pdf
3. Årsberetning Liabakken årsmøte 2026 23.3.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 458 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 458 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Elisabeth Natvig

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

- Jørgen Lluka-Martinsen
- Marit Sagen Åstvedt

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2026 Liabakken boligsameie.docx.pdf

---

Sak 7

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Mai-Britt Wang
- Silje Steinardotter Hasle

Sak 8

Kameraovervåking i garasjen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiets garasjeanlegg er åpent for alle.

Styret har vurdert to ulike løsninger for å gjøre anlegget mindre attraktivt for uvedkommende.

Det er vurdert om det kan etableres en sone for gjesteparkering ytterst og en avstengt del som kun er for beboere. Det vil innebære en omfattende reorganisering av garasjeplassene, mange eiere vil få parkeringsplass langt fra sin leilighet, og alle gjester vil måtte parkere ytterst i anlegget. Denne løsningen er lite hensiktsmessig for småbarnsfamilier eller personer med nedsatt funksjon. Det vil dessuten være adgang til garasjene gjennom gangdørene med mindre disse sikres. Styret har derfor besluttet ikke å utrede denne løsningen.
Kameraovervåking av anlegget er et annet alternativ, og styret har innhentet tilbud på dette.
Den totale kostnaden, inkludert alle komponenter og montering er 200 000 NOK eks mva. Driftskostnaden er relativt beskjeden, ca. 3000 NOK i året.

I henhold til tilbudet dekkes hele anlegget av 20 kameraer, og man får god oversikt over aktiviteten i de ulike delene av garasjen. Det vil kun være opptak av bilde, ikke lyd.

Formålet med overvåkningen er å forbygge eller oppklare kriminalitet. Kameraene filmer menneskers og bilers bevegelser i garasjeanlegget, og det er kun styret som har tilgang til opptakene. Opptakene slettes etter 7 dager. Styret vil sørge for at kravene etter personvernregelverket følges, herunder behandlingsgrunnlag, databehandleravtale med leverandør, intern rutine for tilgang til opptak og sletting, samt vurdering av behov og forholdsmessighet.

Det skal skiltes tydelig ved alle innganger til garasjeanlegget. Skiltene skal være godt synlige, forståelige og inneholde informasjon om:

- at området er kameraovervåket
- hvem som er behandlingsansvarlig
- formålet med overvåkingen
- kontaktinformasjon

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner etablering av kameraovervåkning i garasjeanlegget i tråd med fremlagt tilbud og kostnadsramme. Styret gis fullmakt til å inngå avtale og sørge for at tiltaket gjennomføres i samsvar med gjeldende personvernlovgivning.

Sak 9

Forslag om tiltak for vanntilførsel og tilbakeslagsventiler

Forslag fremmet av:
Svein E. Wiig

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har i lang tid hatt problemer med varierende vanntilførsel i OBV NR. 42. Skiftende vanntrykk, med temperaturendringer fra kaldt til glovarmt vann, og varmtvann i kaldtvannskranene. Dette har redusert «livskvaliteten».
I fjor anbefalt sameiets rørlegger å montere tilbakeslagsventiler for hver enkelt leilighet og å bytte sirkulasjonspumpen.
Den 24.11.25 informerte styret om at det vil bli montert tilbakeslagsventiler i OBV NR. 36–38–40–42.

Styret opplyser at de fremdeles jobber med saken og at det å installere tilbakeslagsventiler i hele sameiet er en stor utgift. Styret vurderer derfor muligheter og begrensninger, kostnader opp mot effekt og den enkeltes ansvar for å vedlikeholde sine armaturer.

Årsaken til vannproblemene i OBV NR. 42 er oppgitt å være ett defekt dusjbatteri. For at vi i fremtiden skal ha en stabil vanntilførsel må alle kraner, hos alle naboer, være i orden til enhver tid. Slikt kan vi ikke ha det.
Jeg antar at de vannproblemene vi har er å betrakte som skjulte feil og mangler og bør opplyses om ved et salg. Dette vil etter min vurdering kunne påvirke boligens salgsverdi.

Da vi rehabiliterte hele sameiet hadde vi en Tilstandsrapport, datert 14.12.2014, som opplyste at isolasjonen i veggene kun var 12,5 cm tykk og som anbefalte tilleggsisolasjon med 20 cm mineralull for å oppnå dagens krav til isolasjon den gangen. Dette ble ikke gjennomført. Kanskje for å redusere kostnadene? Dette virket ikke særlig fornuftig / gjennomtenkt den gang eller i dag. Etter min vurdering må vi ikke gjøre samme feilen om igjen, ved ikke å følge rørleggerens anbefaling om å reparere vanntilførselen, for å spare utgifter.

FORSLAG TIL VEDTAK.
Jeg anmoder Årsmøte om å vedta at styret pålegges snarest å engasjere sameiets rørlegger til å utføre de anbefalte arbeider og deretter innkalle til et Ekstraordinært Årsmøte, slik at sameierne i felleskap kan avgjøre / bestemme om prosjektet skal gjennomføres.

Det bør utarbeides en oversikt over hva dette vil koste for OBV NR. 36–38–40–42, jfr. ovennevnte info av 24.11.25, og for hele sameiet.

Med vennlig hilsen
Svein Wiig
Olaf Bulls vei 42

Styrets innstilling
Styret har vært i tett kontakt med rørlegger i denne saken. Kartleggingsarbeidet har vært tidkrevende, og rørleggeren har endret sine anbefalinger etter hvert som kunnskapen har økt. I Olaf Bulls vei 42 er defekte armaturer kartlagt, og eiere har skiftet dem ut. Rørlegger har bekreftet skriftlig at det ikke er feil på sirkulasjonspumpen.

Styret fikk så følgende tilbakemelding fra forslagstiller Wiig: «*Vi har fremdeles problemer med litt varierende vanntrykk og mindre temperaturendringer. Sammenlignet med tidligere «er dette nesten ok», men det kan ikke fortsette å være slik.»*

Montering av tilbakeslagsventiler i hele sameiet er kostnadskrevende, og det innebærer også bygningsmessige tilpasninger. Basert på den tilbakemeldingen vi har mottatt fra rørlegger vil kostnaden på nedre C (Olaf Bulls vei 36-42) være om lag 345 000. Totalt for hele sameiet er kostnaden vurdert til å være 1. 5 millioner kroner.

Styrets oppgave er å sørge for nødvendig vedlikehold, balansert opp mot kostnadene den enkelte blir påført. Sameiet gjennomfører i øyeblikket helt nødvendig vedlikehold av garasjeanlegget og kaller i den forbindelse inn kapital. Styret ønsker ikke å påføre den enkelte nye utgifter ved å gjennomføre tiltak utover det som anses som nødvendig og som ligger i sameiets vedlikeholdsplan, før garasjeprosjektet er gjennomført.

Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.

Forslag til vedtak
Jeg anmoder Årsmøte om å vedta at styret pålegges snarest å engasjere sameiets rørlegger til å utføre de anbefalte arbeider og deretter innkalle til et Ekstraordinært Årsmøte, slik at sameierne i felleskap kan avgjøre / bestemme om prosjektet skal gjennomføres. Det bør utarbeides en oversikt over hva dette vil koste for OBV NR. 36–38–40–42, jfr. ovennevnte info av 24.11.25, og for hele sameiet.

Sak 10
Utviklings- og vedlikeholdsplan for 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1) Garasjeanlegget

Rehabilitering av garasjeanlegget er for tiden sameiets største og viktigste vedlikeholdsprosjekt. Saken er nærmere omtalt i styrets årsberetning.

Kostnadsoverslag for 2026: 21 mill.

2) Inngangspartier og oppganger

Det er noe slitasje enkelte steder på malte overflater, først og fremst merker. Det er i mindre grad avflassing. Dørene inn til leilighetene er imidlertid slitt og trekker ned helhetsinntrykket. Av hensyn til trivsel og verdivurdering ved salg av leilighetene ønsker vi å starte utskifting av dørene. Utskiftingen vil måtte skje over tid, anslagsvis tre år, da sameiet har vedlikeholdsbehov på flere områder og begrenset likviditet.

To anbud er innhentet og disse ligger til grunn for anslått kostnad for å skifte ut dørene til leilighetene og bodene i oppgangene.

Kostnadsoverslag for 2026: 2 mill.

3) Diverse nødvendig vedlikehold

Det oppstår hvert år vedlikeholdsbehov som er vanskelige å forutse, f.eks. takvifter som må skiftes ut, råtne levegger på terrasser, rørarbeid, lysarmaturer i garasjen, defekte utelamper og varmekabler.

I 2026 må vi også male nytt balkongrekkverk som ble montert på øvre D-felt i 2025.

Kostnadsoverslag for 2026: 2 mill.

4) Kameraovervåking i garasjeanlegget

Styret foreslår overfor årsmøtet å montere overvåkning av garasjene. Se sak nr. 8.

Kostnadsoverslag for 2026: 0,2 mill.

Forslag til vedtak

Utviklings- og vedlikeholdsplanen godkjennes av årsmøtet som rettesnor for styrets arbeid med vedlikehold av sameiets bygningsmasse og utearealer.

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret
Leder: Elisabeth Natvig (2024–2026)
Styremedlem: Marit Sagen Åstvedt (2025–2026)
Styremedlem: Atle Kristiansen Myklebust (2025–2027)
Styremedlem: Ralph Racin Kolnes (2025–2027)
Styremedlem: Christina Moen (2025–2027)

Ralph Racin Kolnes ønsker å fratre før valgperioden hans er ute.

Valgkomité
Silje Steinardotter Hasle
Kristin Øgaard

Jørn Hanæs ble valgt på årsmøtet i 2025, men måtte trekke seg. Han ble erstattet av Kristin Øgaard ved suppleringsvalg på ekstraordinært årsmøte 15.09.2025.

Kontaktinformasjon styret
Styret kan kontaktes på e-post: liabakken@styrerommet.no.
Det er også mulig å kontakte styret via Vibbo.

Vibbo

På Vibbo.no finner du informasjon om boligselskapet og ditt boforhold. Her ligger blant annet oversikt over boligen din, felleskostnader og ligningsopplysninger. Praktisk informasjon om sameiet er samlet under «Temaer».

Generelle opplysninger om Liabakken Boligsameie

Sameiet består av 329 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer: 33 / 2168

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til avtale.
Sameiets revisor er BDO.

Forsikring: Gjensidige Forsikring, polisenummer 72099249.

Kommentar til årsregnskap 2025

Regnskapet for 2025 viser et underskudd på om lag 2,7 mill. kroner. Underskuddet er planlagt og må ses i sammenheng med gjennomføring av et større vedlikeholdsprosjekt i sameiet. Resultatet er bedre enn budsjettert, da budsjettet la opp til et underskudd på om lag 5,6 mill. kroner. Avviket skyldes i hovedsak at garasjerahabiliteringsprosjektet kom i gang noe senere enn lagt til grunn i budsjettet.

Driftsinntektene ligger samlet sett tett opp mot budsjett. Inntekter fra felleskostnader er noe høyere enn budsjettert, mens inntekter fra elbillading er lavere, blant annet som følge av Norgespris.

Det er et avvik knyttet til posten «Bodleie», jf. note 3. Inntektene fremstår lavere i 2025 ettersom deler av bodleien først ble fakturert ved årsskiftet og dermed blir inntektsført i regnskapet for 2026.

Den største kostnadsposten i 2025 er drift og vedlikehold. Sameiet har gjennomført omfattende tiltak, særlig knyttet til garasjeprosjektet, balkongarbeider, VVS og el-opplegg/utebelysning. Samlede kostnader til drift og vedlikehold er likevel lavere enn budsjettert, og dette skyldes som tidligere nevnt oppstarttidspunkt for garasjeprosjektet

Styret vurderer at gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig til å opprettholde bygningsmassen.

Forsikringskostnader og enkelte personalkostnader er noe høyere enn budsjett, men øvrige kostnader ligger i hovedsak iht. budsjett. Kostnadskontrollen vurderes samlet sett som god.

Sameiet har per 31.12.2025 god likviditet, om lag 13 mill. kroner på sparekonto og om lag 0,6 mill. kroner på driftskonto. Dette, sammen med innkalling av egenkapital, gir tilstrekkelig buffer til løpende drift.

Egenkapitalen er redusert i løpet av året som følge av underskuddet og utgjør ved årsskiftet om lag 11 mill. kroner. Kortsiktig gjeld består i hovedsak av leverandørgjeld knyttet til pågående prosjekter. Nivået anses som normalt gitt aktivitetsnivået i 2025.

Styret legger til grunn at sameiets økonomi er stabil. Sameiet har god likviditet og tilfredsstillende økonomisk handlingsrom.

Kommentar til budsjett 2026

Budsjettet for 2026 legger opp til fortsatt høyt aktivitetsnivå, særlig knyttet til vedlikehold og gjennomføring av garasjeprosjektet. Det er derfor budsjettert med et underskudd også i 2026.

Garasjeprosjektet finansieres gjennom en kombinasjon av løpende drift, oppsparte midler og planlagt kapitalinnkalling i tråd med vedtatt fordelingsnøkkel. Prosjektet følger per nå plan både økonomisk og fremdriftsmessig.

Felleskostnadene ble justert med 3 prosent fra 1. januar 2026 for å møte økte kostnader og sikre tilstrekkelig finansiering av drift og vedlikehold.

Budsjettet tar høyde for økte kostnader til kommunale avgifter, forsikring og generelt vedlikehold.

Styret legger vekt på realistisk budsjettering og stram økonomistyring. Nødvendig vedlikehold prioriteres for å opprettholde bygningsmassen.

Sameiet har fortsatt god likviditet, og budsjettet vurderes som forsvarlig sett opp mot planlagte tiltak.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 706 131	16 222 586	16 715 000	17 322 000
Refusjon strøm - elbillading		224 276	350 509	300 000	200 000
Andre inntekter	3	104 000	238 604	230 000	14 000 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**17 034 407**	**16 811 699**	**17 245 000**	**31 522 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-218 197	-131 851	-104 000	-104 000
Styrehonorar	5	-442 000	-417 000	-430 000	-458 000
Avskrivninger	13	-7 824	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-32 679	-26 366	-33 000	-33 990
Forretningsførerhonorar		-382 815	-368 090	-386 500	-399 000
Konsulenthonorar		-109 101	-295 263	-80 000	-80 000
Drift og vedlikehold	7	-9 750 882	-2 573 385	-12 801 000	-25 150 500
Forsikringer		-1 611 064	-1 236 702	-1 484 000	-1 662 080
Kommunale avgifter	8	-3 547 857	-3 320 375	-3 591 000	-4 038 500
Energi/fyring	9	-1 462 876	-1 423 105	-1 400 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 315 596	-1 217 494	-1 266 200	-1 342 000
Andre driftskostnader	10	-1 439 907	-1 280 410	-1 447 000	-1 476 160
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-20 320 798**	**-12 290 041**	**-23 022 700**	**-36 144 230**
DRIFTSRESULTAT		**-3 286 391**	**4 521 658**	**-5 777 700**	**-4 622 230**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	586 824	507 249	200 000	200 000
Finanskostnader		0	-272	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**586 824**	**506 977**	**200 000**	**200 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 699 567**	**5 028 635**	**-5 577 700**	**-4 422 230**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital:	0	5 028 635
Fra opptjent egenkapital:	-2 709 288	0

Document ID 09222115557569858732 Signert EN, MSÅ, RRK, AKM, CM

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1	1
Andre varige driftsmidler	13	365 111	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**365 112**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser			
felleskostnader/kundefordringer		51 485	32 840
Forskuddsbetalte kostnader		413 923	339 592
Andre kortsiktige fordringer	14	5 612	82 261
Driftskonto OBOS-banken		591 077	1 434 854
Sparekonto OBOS-banken		12 957 299	12 506 972
SUM OMLØPSMIDLER		**14 019 396**	**14 396 519**
SUM EIENDELER		**14 384 508**	**14 396 520**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		10 983 656	13 683 224
SUM EGENKAPITAL		**10 983 656**	**13 683 224**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		142 985	207 062
Leverandørgjeld		3 254 388	499 530
Skyldige offentlige avgifter	15	478	829
Annen kortsiktig gjeld	16	3 002	5 875
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 400 853**	**713 296**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 384 509**	**14 396 520**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2026
Styret i Liabakken Boligsameie

Elisabeth Natvig Ralph Racin Kolnes Marit Sagen Åstvedt

Atle Kristiansen Myklebust Christina Moen

Document ID 092221155557569858732 Signert EN, MSÅ, RRK, AKM, CM

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	16 596 063
Parkering	104 000
Leie/felleskostnader tidl.år	6 068
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**16 706 131**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Bodleie, fakturert	104 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**104 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-33 210
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-100 000
Påløpte feriepenger	-3 387
Arbeidsgiveravgift	-81 582
Pensjonskostnader innskudd	-18
SUM PERSONALKOSTNADER	**-218 197**

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 tjenestepensjon.

Document ID 092221155557569858732 Signert EN, MSÅ, RRK, AKM, CM

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-442 000
SUM STYREHONORAR	**-442 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-32 679
SUM REVISJONSHONORAR	**-32 679**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Rådgivning/Rapport støttemur, Jarle Hatlelid AS	-22 750
Takarbeid, Recover Nordic AS	-241 463
Garasjeprosjekt, Repcon AS	-5 920 926
Arbeid balkonger, Tegan AS	-598 161
Balkongrehabilitering garasje, Ødegård og Lund AS	-398 456
Konsulenttjenester, OBOS Prosjekt	-682 604
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-7 864 360**
Drift/vedlikehold bygninger	-77 161
Drift/vedlikehold VVS	-655 197
Drift/vedlikehold elektro	-391 289
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-493 551
Drift/vedlikehold brannsikring	-173 795
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-61 135
Egenandel forsikring	-34 000
Kostnader dugnader	-394
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-9 750 882**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 145 864
Renovasjonsgebyr	-1 401 993
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 547 857**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 462 876
SUM ENERGI / FYRING	**-1 462 876**

Document ID 09222115557569858732 Signert EN, MSÅ, RRK, AKM, CM

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-8 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-49 853
Datautstyr	-1 000
Vaktmestertjenester	-727 988
Renhold ved firmaer	-358 165
Snørydding	-158 051
Gressklipping	-79 673
Andre driftskostnader	-12 612
Trykksaker	-20 601
Andre kontorkostnader	-1 279
Porto	-9 840
Bank- og kortgebyr	-7 164
Øreavrunding	206
Velferdskostnader	-5 388
Tap på fordringer	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 439 907**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	133 183
Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 940
Renter av sparekonto i OBOS-banken	436 398
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 709
Andre renteinntekter	3 593
SUM FINANSINNTEKTER	**586 824**

NOTE 12

BYGNINGER

Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	1
SUM BYGNINGER	**1**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Søppelanlegg (2025)		
Tilgang 2025	372 935	
Avskrevet tidligere	-7 824	
		365 111
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**365 111**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-7 824**

Document ID 092221155557569858732 Signert EN, MSÅ, RRK, AKM, CM

NOTE 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Forskudd lønn	5 612
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 612**

Man får feil fortegn på kontoen som følge av at det motregnet et større beløp fra siste lønnskjøring, enn hva som er balanseført ved tidligere lønnskjøring.

NOTE 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-478
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-478**

NOTE 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-3 387
Gebyr og fakturaomkostninger	385
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-3 002**

Document ID 092221155557569858732 Signert EN, MSÅ, RRK, AKM, CM

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 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KGGPW-F1GIP-MV678-3MMDU-2J4MS-PJUT5

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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-10 14:56:31 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KGGPW-F1GIP-MV678-3MMDU-2J4MS-PJUT5

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 2 ÅRSBERETNING FOR 2025

1. Generelt om styret og styrets arbeid

Det ble i 2025 holdt 14 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.

Styret legger vekt på at seksjonseierne skal være godt orientert om saker som det arbeides med og om praktiske forhold i sameiet. Informasjon formidles 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 disse: Temaer | Vibbo

2. Økonomi

Økonomistyringen har vært stram også i 2025, og det er kun utført nødvendig vedlikehold. Målet har vært å finansiere en betydelig del av garasjeprosjektet gjennom oppsparte midler.

Rehabiliteringen av garasjene startet høsten 2025 og er som forutsatt delvis dekket av oppspart arbeidskapital. Det medfører at arbeidskapitalen er redusert og ved årsskiftet utgjør om lag 11 millioner. Prosjektet startet litt senere enn planlagt, og utgiftene for 2025 er derfor lavere enn budsjettert.

Seksjonseierne ble primo juni 2025 informert om kapitalinnkallingen - Rehabilitering av garasjene - innkalling av egenkapital 1. april 2026 | Vibbo

En mer detaljert redegjørelse finnes i årsregnskapet.

Garasjeprosjektet

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

Etter ny utredning og ny anbudsrunde ble arbeidet startet opp igjen i september 2025. Entreprenør er Repcon AS, og prosjektleder er OBOS Prosjekt AS. Teknisk kvalitetssikring ivaretas av Ødegaard og Lund AS. Arbeidet forventes avsluttet i primo 2027.

- Status ved årsskiftet: Prosjektet er i rute. Det varierer noe hvor store skader som avdekkes i de ulike delene av garasjen, men samlet sett har vi ikke støtt på uventede forhold/hendelser. Prosjektet følger plan, både når det gjelder økonomi og fremdrift.

- Finansiering: Prosjektet beløper seg til i underkant av 30 millioner kroner. I tillegg påløper kostnader til prosjektledelse og kvalitetssikring. Sluttsummen, inkludert usikkerhetsavsetning, blir på om lag 35 millioner kroner. Det er budsjettert med 10 millioner kroner i oppsparte midler samt 5 millioner over drift i 2026. Dette forutsetter fortsatt stram økonomistyring.

- Kapitalinnkalling: Resterende 20 millioner kroner dekkes gjennom kapitalinnkalling. Liabakken boligsameie har tradisjon for å finansiere større vedlikeholdsprosjekter på denne måten. Begrunnelsen er at

    - I motsetning til den enkelte seksjonseier kan sameiet ikke stille sikkerhet for lån. Det betyr at sameiet aldri vil oppnå så gunstig lånerente som den enkelte vil få.
    - Når vi unngår store lån på fellesskapets hånd, holdes de månedlige fellesutgiftene på et rimelig nivå.

  Kapitalinnkallingen gjennomføres i to omganger. Første del på 14 millioner kroner forfaller til betaling 1. april 2026, andre del når prosjektet er fullført. Eventuell mellomfinansiering gjøres med banklån. På denne måten unngår vi å kalle inn for mye kapital dersom usikkerhetsavsetningen ikke kommer til anvendelse.

3. Fjerning av garasjeporter

I 1983 ble det lagt til rette for montering av gitterporter foran biloppstillingsplassene for seksjonseiere som ønsket dette. Portene ble bekostet av den enkelte. I forbindelse med rehabilitering av garasjene ble de besluttet fjernet av følgende årsaker:

- **Byggteknisk begrunnelse**

Membranen kan ikke legges enhetlig når føringsskinner for portene står igjen, noe som gir redusert tetthet og usikkerhet rundt vurdering av tetthet. Membran hefter dessuten dårlig til plast- og ståldeler, noe som gir økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Dette vil derfor føre til et kvalitetsavvik fra entreprenørens side, og all risiko ligger på sameiet.

- **Brannsikkerhet/HMS**

En høy og økende andel elbiler med tilhørende ladepunkter øker risikoen for brann i garasjeanlegget, og brannvernhensyn er derfor enda viktigere enn tidligere. Skulle det oppstå brann, er det avgjørende å komme raskt i gang med slukkearbeid/skadebegrensning. Det er også et mål begrense mulighetene for oppbevaring på biloppstillingsplassen, ref. husordensregler vedtatt av årsmøtet.

- **Plasshensyn**

Mange av dagens biler er større enn bilene var da sameiet ble bygget. Trange biloppstillingsplasser har derfor flere ganger være tema, f.eks. under årsmøtet 2023. Fjerning av portene vil forenkle parkeringen noe.
Styret har også lagt vekt på at et enhetlig åpent garasjeanlegg gir bedre oversikt, oppleves tryggere og vil slippe inn mer dagslys.

- **Portenes tilstand**

Portene er over 40 år gamle og i svært varierende teknisk stand. Det har så vidt vites aldri vært gjennomført systematisk vedlikehold.

4. Vaktmestertjenester

1 Hjelpende Hånd (1HH) overtok leveransen 1. mai 2024, etter en anbudsrunde. Vår nåværende vaktmester er dyktig, pålitelig og enkel å samarbeide med. Han er i sameiet tre timer pr. dag.

Gjennomføring av gressklipping fungerte i hovedsak greit i 2025. Når det gjelder vintertjenester, var kvaliteten i 1.halvår noe varierende. I 2.halvår falt det omtrent ikke snø, noe som gjør det vanskelig å evaluere tjenesten. Styret følger opp denne delen av leveransen i 2026.

Gartnertjenester inngår ikke i avtalen med 1HH, men ble i 2025 kjøpt gjennom selskapet. Se punkt 9.

5. HMS

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

Brannvern

- 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 2024. 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 feilrettingen ble utført i første kvartal 2025.

- Kontroll av brannvernutstyr i den enkelte leilighet er beboerens eget ansvar, og påminnelse om dette er tatt inn i styrets årlige HMS-informasjon som sendes alle i sameiet. Det er kun fellesarealene er sameiets ansvar.

- 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.

- NB: Seksjonseiere som ikke har oppgradert eget sikringsskap til dagens standard, har i flere omganger fått tilbud om å gjøre dette. Etter siste runde opplyste elektrikerfirmaet at det gjenstår 60 -70 skap som ennå ikke er oppgradert. Av hensyn til vår felles sikkerhet oppfordrer styret til å bytte ut også disse.

Øvrig sikkerhetsarbeid

- Håndheving av parkeringsreglene

Enkelte parkerer ureglementert på gangveier, stikkveier, foran søppelcontainere og andre steder der parkeringsforbud er skiltet. 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.

Styret oppfordrer alle til å sørge for at innleide håndverkere følger parkeringsreglene. Flere av dem oppgir at de har fått tillatelse fra oppdragsgiver til å parkere på snuplasser mv. Håndverkere blir ilagt sanksjon på linje med andre.

- Lekeapparatene

Inspeksjon av lekeapparatene ble gjennomført før sommerferien, og følgende er gjort:

  - Lekeplassen utenfor nr. 68 er sanert. Den var lite brukt og i dårlig stand.
  - Kreosotholdige tømmerstokker rundt sandkassene er fjernet og erstattet med annet trevirke.

- Belysning og varmekabler

Varmekabelen på platået mellom nr. 56 og 58 ble skiftet ut høsten 2024. Det har vært betydelige innkjøringsproblemer, og saken endte som en reklamasjonssak. Fordi det omtrent ikke var frost høsten 2025 ble kablene ikke utsatt for realistisk testing før i januar 2026.

En del av utelykter og – lamper måtte skiftes ut i 2025 fordi de var defekte. Det gjelder lysmasten på ballbanen, lysmasten nederst i trappen mot Bogstadvannet, de tre lampene på platået mellom nr. 64 og 66 samt flere lamper som lyser opp gangveier og trapper på D-feltet.

- Spyling av avløpsrør

Det ble i januar 2025 gjennomført vedlikeholdsspyling av avløpsrørene i leilighetene.

Styret minner om at den enkelte sameiers vedlikeholdsansvar i henhold til vedtektenes § 4 omfatter «*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

Kjørebaner og gjesteplasser ble vasket april. Den enkelte ble på forhånd bedt om å feie sin egen parkeringsplass. Ideelt sett burde også sameiernes parkeringsplasser vaskes, men fordi det ikke finnes nok alternative parkeringsplasser i området, er dette en krevende løsning. Av den grunn valgte styret den forenklede gjennomføringsmåten.

- Samlet oversikt over inspeksjoner, kontroller mv.

Oppgave	**Frekvens**	**Sist gjennomført**
Termofotografering av strømtavler	Hvert 5.år	November 2024
Rengjøring av ventilasjonssjakter	Hvert 5.år	2022
Kontroll av berederrom	Årlig	
Service vanninntak	Fire servicebesøk pr.år	
Kontroll av brannalarmsystem	Årlig	
Kontroll av brannslukkings-apparater i fellesarealer	Årlig	
Kontroll av røykluker	Halvårlig, batteri skiftes hvert 3.år	Batteri skiftet høst 2024
Rengjøring av søppelrom og -containere	Halvårlig	
Lekeplasskontroll	Årlig	
Endring av låskoder	Hvert annet år	Juli 2024
Service dørlåser i fellesdører	Årlig	
Slamsuging av alle sandfang og sluk	Hvert annet år	August 2024
Gjennomgang og kontroll av alle fellesområder	Årlig	
Ryddeaksjon i fellesboder og garasjer	Årlig	
Service/tilsyn takvifter	Årlig	
Rengjøring garasjer	Årlig	
Dugnad	Årlig – vår	

Spyling av avløpsrør i leilighetene	Ingen fast rutine	Januar 2025
Nødvendig trefelling	Årlig vurdering	

6. Avfallshåndtering

- Søppelhusene på øvre D-felt ble skiftet ut høsten 2025. De nye husene innebærer en betydelig forbedring både funksjonelt og estetisk sett.

- Papircontaineren ved nr. 52 ble besluttet fjernet av Oslo kommune i juni 2025. Innledningsvis ble den erstattet av løse beholdere ved de tre søppelstasjonene på øvre D-felt. Løsningen fungerte ikke tilfredsstillende, og beholderne ble fjernet i påvente av et eget søppelhus for papp og papir. Leveransen var dessverre sterkt forsinket, og da husene endelig var på plass, uteble de tilhørende beholderne fra Oslo kommune.

  Dette, samt det forhold at Oslo kommune ikke klarte å følge sine egne arbeidsplaner i forbindelse med jule- og nyttårshelgen, førte til at papp og papir på slutten av året hopet seg opp – også utenfor containeren ved innkjørselen.

Styret minner om at containeren og de nye søppelhusene er ment for papp- og papiravfall som genereres i det daglige, ikke for større mengder pappemballasje som skal kastes i forbindelse med oppussing, flytting osv. I slike tilfeller skal avfallet leveres på gjenbruksstasjonen på Smestad.

I de tilfeller hvor beholderne er fulle skal papp og papir oppbevares av den enkelte til det igjen er kapasitet - ikke plasseres ved siden av beholderne.

7. Vedlikehold av bygninger og infrastruktur

a) Bygninger

- Det meldes jevnlig om råte og malingsskader på leveggene på terrassene, spesielt slike som vender mot nord. Skadene utbedres etter hvert som de meldes inn.

- Treverket på balkongene på bakkeplan på øvre D-felt (nr. 56 til 72) ble byttet ut sommeren 2025. Råtne og/eller skjeve planker samt porter som "hang" ga et skjemmende inntrykk. Det ble montert impregnert tre, og maling skjer når dette har tørket tilstrekkelig, anslagsvis sen sommer 2026.

b) Vanntilførsel

Defekte armaturer i flere leiligheter er en utfordring. Slike armaturer medfører overslag som resulterer i varierende temperatur på vannet, manglende vann eller at man må tappe lenge for å få varmtvann. Styret har brukt mye ressurser på kartlegging av tilbakeslag. Det er den enkeltes ansvar å sørge for vedlikehold i egen boenhet - herunder utskifting av defekte armaturer. Problemet kan reduseres ved å montere tilbakeslagsventiler i hver etasje/leilighet, men det er kostbart å gjennomføre i hele sameiet.

c) El-opplegg mv.

Det elektriske opplegget er fra gammelt av uoversiktlig og dårlig dokumentert. Alle sikringsskap som sameiet har ansvar for er skiftet ut i den siste tiårsperioden, men defekte kabler, jordfeil og nødvendige utskiftinger fører til betydelig ressursbruk. (Se også punkt 6 Belysning og varmekabler.)

Én takvifte ble skiftet ut i 2025.

8. Grøntområder/uteområder

Sameiet har store utearealer som krever mye stell. Dersom ambisjonsnivået legges for høyt, vil dette koste mer enn de fleste antakelig er villige til å betale.

Styrets holdning er at utearealene skal holdes pene og presentable, men innenfor en fornuftig kostnadsramme. Det er f.eks. ikke realistisk å gjennomføre tiltak som krever hyppig tilsyn av gartner eller å gi utearealene et preg av privat hage.

Som nevnt under et tidligere punkt ble gartnertjenester i 2025 kjøpt gjennom 1HH. Kvaliteten var langt under forventet, til tross for at styret og vaktmester brukte mye tid på oppfølging. Prisreduksjon ble forhandlet frem, og det er ikke aktuelt å gå videre med fjorårets leverandør.

Høsten 2025 ble det gjennomført en anbudsrunde i samsvar med årsmøtevedtak – se punkt 15. Oslo Hageservice ble valgt som leverandør for 2026, og denne gangen har sameiet inngått avtalen direkte med gartnerfirmaet.

Vestre Aker bydel/NAV har et tilbud der ungdom kan søke sommerjobb. I 2025 ble to unge engasjert som lukehjelp i sameiet. Begge var pliktoppfyllende og gjorde en god jobb. Styret mener det er viktig at sameiet tar samfunnsansvar ved å bidra til at folk på terskelen til voksenlivet får arbeidserfaring. Vi kommer til å benytte oss av ordningen også i 2026 hvis bydelen foreslår egnede kandidater.

Norsk Trepleie AS ble som tidligere engasjert for å 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. Alt arbeid ble utført av arborister på en faglig forsvarlig måte.

9. 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. Styret henvendte seg høsten 2024 til bymiljøetaten med mål om å få etaten til å holde vegetasjonen nede. Etter tidkrevende saksbehandling og flere befaringer svarte bymiljøetaten i brev av 8.8.25 at «*Bymiljøetaten er opptatt med å ivareta vegetasjon og som tidligere nevnt prioriterer vi kun trær som utgjør en stor risiko for et område. Vi kan ikke se at noen av trærne ved dere utgjør noen risiko for området og trærne har god vitalitet. Vi ser på denne saken som avsluttet.*»



(Grønnfarget areal forvaltes av Bymiljøetaten/Parkforvaltningen.)

- Vindfall

På turstien som går fra nr. 72 opp til enden av Olaf Bulls vei har det lenge ligget en rekke veltede trær, noen svært store og tunge. Styret ba høsten 2024 kommunen om å rydde stien. Også her var saksbehandlingstiden lang, men stien er nå farbar etter at opprydding ble gjennomført i desember 2025.

10. Elbil-lading

Sameiet betaler for all strøm som brukes i fellesområdene, også elbilladerne. Fordi sameiet gikk over til Norgespris ble ladeprisen f.o.m. 1. november endret til kr. 1,40

pr. kWh, dvs. 40 øre + et påslag som omfatter mva. og andre avgifter. Påslaget er basert på ladeleverandøren Wattifs priskalkulator.

Wattifs abonnementsavgift ble 1. august 2025 satt opp til 89 kroner/måned. Wattif krever inn strømkostnaden fra den enkelte kunde og overfører deretter beløpet til sameiet. Tidligere ble sameiet trukket 10 % av denne refusjonen. Ordningen er nå erstattet av én fast månedspris uten variabel kostnad basert på lading. Styret har ikke vært involvert i beslutningen.

I sommer opplevde endel elbil-eiere problemer med å lade bilene. Pga. ferieavvikling hos leverandøren Wattif tok det beklageligvis noe tid å finne feilen. Den viste seg å ligge ladesystemets internett-tilkopling og ble raskt utbedret da den først var identifisert. Systemet har siden fungert stabilt.

11. Forsikring

Antallet forsikringssaker er relativt konstant, og de aller fleste dreier seg om vann, enten som følge av lekkasje fra leiligheten over eller lekkasje fra rør i fellesområder.

12. Utleie: Boder og garasjeplasser

Sameiet disponerer til sammen 100 boder, 93 inneboder i kjellerne og syv uteboder i garasjeanlegget. Leieprisen var i 2025 kr 2 000 for innvendig bod og kr 1300 for bod i garasjen. Alle boder er utleid.

Pr. 31.12. teller ventelisten for innebod 26 seksjonseiere, og ventetiden har økt noe da færre boder er blitt tilgjengelige. Ventetiden er nå ca. 2,5 år.

Når det gjelder utebod, står det pr. 31.12. åtte personer på venteliste. Den som har ventet lengst, har ventet i over tre år.

13. Ryddeaksjon fellesboder og garasjer

Det ble i 2025 ikke gjennomført ryddeaksjon i fellesboder og kjellerganger. Årsaken var at det ble gjort svært grundig arbeid året før.

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.

Høsten 2025 ble det gjennomført en runde i alle oppganger med sikte på å registrere beboertiltak som kan kategoriseres som "privatisering" av fellesområder. Dette gjelder i all hovedsak skohyller, knagger osv. Eierne er tilskrevet, og begrunnelsen for fjerning av tiltak/gjenstander er husordensreglenes § 7, brannvern, estetikk og hensynet til naboer.

14. Oppfølging av årsmøtevedtak

- 2024/Sak 8 Solceller

Årsmøtet 2024 vedtok at sameiet skulle utarbeide en rapport om etablering av solcelle-anlegg. Denne skulle omhandle fysisk utforming og plassering, investeringskostnader samt nedbetalingstid og lønnsomhet og skulle danne grunnlaget for å få inn anbud.

I årsberetningen for 2024, som ble behandlet i årsmøtet 2025, orienterte styret om det arbeidet som var gjort, men valgte ikke å legge frem saken. Hovedbegrunnelsen for dette var usikkerhet knyttet til fremtidig strømpris. Innføringen av Norgespris 1.oktober 2025 har gjort at grunnlaget for besparelser ikke er til stede og at et slikt anlegg ikke vil være lønnsomt innenfor en rimelig tidshorisont.

Det arbeides i øyeblikket ikke med saken.

- 2025/Sak 8 Vedlikehold av uteareal

Vedtaket lød: «*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.*»

Styrets oppfølging av saken er beskrevet under punkt 9 Grøntområder/uteområder.

- 2025/Sak 13 Feil i regnskapet for 2023

Vedtaket lød: «*Det redegjøres for årsaken til at differansen på 185 991 ikke ble oppdaget, og begrunnelsen for at det enda ikke er gitt svar på hva som er årsaken til denne differansen.*»

Styret har innhentet en redegjørelse fra OBOS Eiendomsforvaltning vedrørende avviket i regnskapet for 2023.

Avviket knytter seg til inntekter fra elbillading. Sameiet mottok tidligere innbetalinger hvert halvår uten samtidig å motta en tilhørende avregning. Dette førte til at deler av inntektene enkelte år ble bokført i feil regnskapsår, noe som ga utslag i resultatet.

Ordningen er nå endret. Sameiet mottar i dag månedlige kreditnotaer fra Wattif EV AS, noe som gir en mer korrekt og løpende bokføring av inntektene.

Styret legger til grunn at forholdet dermed er avklart og at rutinen for bokføring av disse inntektene nå er forbedret.

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

1. Dagens styre har følgende sammensetning

Elisabeth Natvig, styreleder	(valgt for 2024-2026)
Marit Sagen Åstvedt, styremedlem	(valgt for 2025-2026)
Ralph Racin Kolnes, styremedlem	(valgt for 2025-2027)
Atle Kristiansen Myklebust, styremedlem	(valgt for 2025-2027)
Christina Moen, styremedlem	(valgt for 2025-2027)

Ralph Racin Kolnes trekker seg i år. Dermed er styreleder og to styremedlemmer på valg.

2. Valgkomiteens innstilling

Som styreleder for to år foreslås:

Elisabeth Natvig, Hospitsveien 11B, 0789 Oslo
Elisabeth Natvig (65) har vært styrets leder i inneværende periode og er motivert for å påta seg en ny periode.

Natvig har tidligere bodd i Liabakken boligsameie i en årrekke. Hun har vært både styreleder og -medlem i flere valgperioder. Hun har blant annet ledet den store fasaderehabilitering fra 2015–2019 og den pågående garasjerehabiliteringen. Hun har således svært god kjennskap til sameiet.

Natvig er spesialrådgiver i Forsvarsmateriell etter at hun gikk av som Sjef for Forsvarsstaben da hun pensjonerte seg. Hun har sterke lederegenskaper, er effektiv, har stor forvaltningskompetanse og arbeidskapasitet. Hun har ledet sameiet gjennom flere store prosjekter og har hatt en trygg økonomistyring i sameiet. Styret har vært ledet på en trygg og profesjonell måte.

Som styremedlem for to år foreslås:

Marit Sagen Åstvedt, OBV 76, 0765 Oslo
Marit Åstvedt Sagen (73) har bodd i Liabakken i en årrekke og kjenner sameiet svært godt. Hun satt i styret i Liabakken fra 2015-2019, og fra 2023-2026. Hun har vært nestleder i styret i flere år, er pliktoppfyllende og arbeidsom, og har gjort en svært god jobb for sameiet i årene hun har vært aktiv. Hun er for motivert for å påta seg en ny periode.

Åstvedt Sagen er utdannet cand. philol. og har master i ledelse. Hun har bl.a jobbet i Finans Norge. Hun har bred erfaring med kommunikasjon/informasjon og er fortsatt aktiv med dette.

Jørgen Lluka-Martinsen, OBV 40, 0765 Oslo
Jørgen Lluka-Martinsen (44) har bodd i sameiet siden 2015. Han er utdannet jurist og jobber i Ernst & Young (EY). Han har god kompetanse på blant annet avtalerett, skatterett, arbeidsrett og økonomi, og har jobbet med ulike styrer og styremedlemmer. Han er også engasjert som trener i lokalidretten.

Lluka-Martinsen kjenner sameiet godt og har gjennom årene engasjert seg i mange ulike saker. Han er svært motivert for å ta et tak i sameiet, og opptatt av å være en pålitelig og effektiv bidragsyter i styrets arbeid.

Som valgkomite for ett år foreslås:

Silje Steinardotter Hasle, OBV 70, 0765 Oslo

Mai-Britt Wang, OBV 72, 0765 Oslo

3. Valgkomiteens vurderinger

Styret
Styret består av en leder og 4 medlemmer. Styreleder og to styremedlemmer er på valg. 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. Det har også vært vektlagt viktigheten av samarbeid og lagspill.

Valgkomiteen har også vektlagt kontinuitet og erfaring fra styret i sine vurderinger, balansert mot verdien av å få med nye samt i hensyntatt kompetanse styret bør forsterkes på. Kjønns- og aldersbalanse har også vært et hensyn. Styret skal reflektere god fordeling på kjønn, alder og familiesammensetning.

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

Silje Steinardotter Hasle er motivert for gjenvalg til valgkomiteen.

Valgkomiteen for Liabakken boligsameie

3 mars 2026
Silje Steinardotter Hasle

Kristin Øgaard

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 9.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.04.26
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 Valg av protokollvitner

Eva Karin Steira og Fredrik Knutsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 458 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Elisabeth Natvig

Styremedlemmer (kun 2 skal velges)

☐ Jørgen Lluka-Martinsen

☐ Marit Sagen Åstvedt

Sak 7 Valg av valgkomité

Medlemmer (kun 2 skal velges)

☐ Mai-Britt Wang

☐ Silje Steinardotter Hasle

Sak 8 Kameraovervåking i garasjen

Årsmøtet godkjenner etablering av kameraovervåkning i garasjeanlegget i tråd med fremlagt tilbud og kostnadsramme. Styret gis fullmakt til å inngå avtale og sørge for at tiltaket gjennomføres i samsvar med gjeldende personvernlovgivning.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag om tiltak for vanntilførsel og tilbakeslagsventiler

Jeg anmoder Årsmøte om å vedta at styret pålegges snarest å engasjere sameiets rørlegger til å utføre de anbefalte arbeider og deretter innkalle til et Ekstraordinært Årsmøte, slik at sameierne i felleskap kan avgjøre / bestemme om prosjektet skal gjennomføres. Det bør utarbeides en oversikt over hva dette vil koste for OBV NR. 36–38–40–42, jfr. ovennevnte info av 24.11.25, og for hele sameiet.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Utviklings- og vedlikeholdsplan for 2026

Utviklings- og vedlikeholdsplanen godkjennes av årsmøtet som rettesnor for styrets arbeid med vedlikehold av sameiets bygningsmasse og utearealer.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60
Oslo 5

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Mom nr.) (Adresse)	33/988 bl. 31, Voksen Skog, felt D	Journalnr.	81/2001
Arbeidets og bygningens art	Terrasseblokk m/garasje	Innlevert	19.6.81
Byggherre	A/S Selvangbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.		
Anmelder	Selvang-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3.		

OJ/BH

Oslo, den 16. oktober 1981

1-2-3-4-5-6-7-8-9-10

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

Vi viser til byplankontorets påtegning av 14.9.81. Helserådets, brannvesenets og byplankontorets uttalelser følger vedlagt. De stilte krav må følges. Kfr. kopier datert henholdsvis 9.7., 21.7. og 16.9.81.

Mellombyggene må gis en utførelse slik at de kan brukes av beboerne, f.eks. dekkes med jord og tilsåes og steingjerde må flyttes som forutsatt av byplankontoret. Redegjørelse må sendes inn.

Utomhusplanen er sendt Park- og idrettsvesenet. Eventuelle bemerkninger i den anledning vil bli ettersendt.

Sokkelhøydene kan ikke endres uten at forslag til nye høyder forelegges byplankontoret til reguleringsmessig vurdering.

Av hensyn til fjernvirkningen ønskes det at bygningene får en mørk farge som er tilpasset vegetasjonen på åsen. Fargeforslag bes innsendt.

Det blir en del bratte skråninger/fjellskjæringer. Disse må sikres der hvor de kan representere en fare for lekende barn.

Brennbar isolasjon i takflaten må ikke brukes nærmere vindu i høyereliggende tilstøtende gavl enn 4 m.

Det fremgår ikke av tegningene hvordan tilpasning til terreng i husets nordre hjørne vil bli. Terrenget kan ikke formes slik som vist på gavltegningene, men må tilpasses hva som er vist på langfasaden. En antar at en større del av gavlen må utføres med betong/murvegg hvor terrenget kan føres som mot veggen.

Fortsettes

Approbasjon. **Ark 2**

Arbeid, sted	Journalnr	Tegn. nr
33/988 bl. 31, Voksen skog felt D	81/2001	Se ark 1

For byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent
- [x] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra vei-vesenet til bygningskontrollen om at veg, vann og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [x] F. ventilasjonsanlegget være godkjent
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. Redegjørelse for stengjerde og utførelse av tak på mellombygg være innsendt og godkjent
- [x] I. Redegjørelse for terrengtilpasning mot nord være innsendt og godkjent. OG Garm.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de overnevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Sk. 8176

A. Gjerstad
bem. **Odd Garm**

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Selvaag-Bygg
Holmenveien 19

OSLO 3

16. desember 1982

Overarkitekt Garm

OG/RJ 81/2001

Gnr.33, bnr.988 bl.31, Voksen Skog felt
Terrasseblokk m/garasje
Byggherre: A/S Selvaagbygg

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr.11-12-og 13 samt brev av 10.12.82 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr.1-9 og 10 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Odd Garm.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 3 * 11 50 60

ØA/LO

KOPI

Oslo, den
7. desember 1983

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.33/bnr.2168 av bnr.988, bl.31, Olaf Bulls vei 66 - 72, Oslo 7

Journalnr. 81/2001

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
28.10.83

Bygningens art
Terrasseblokk m/garasje

Byggherre
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

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

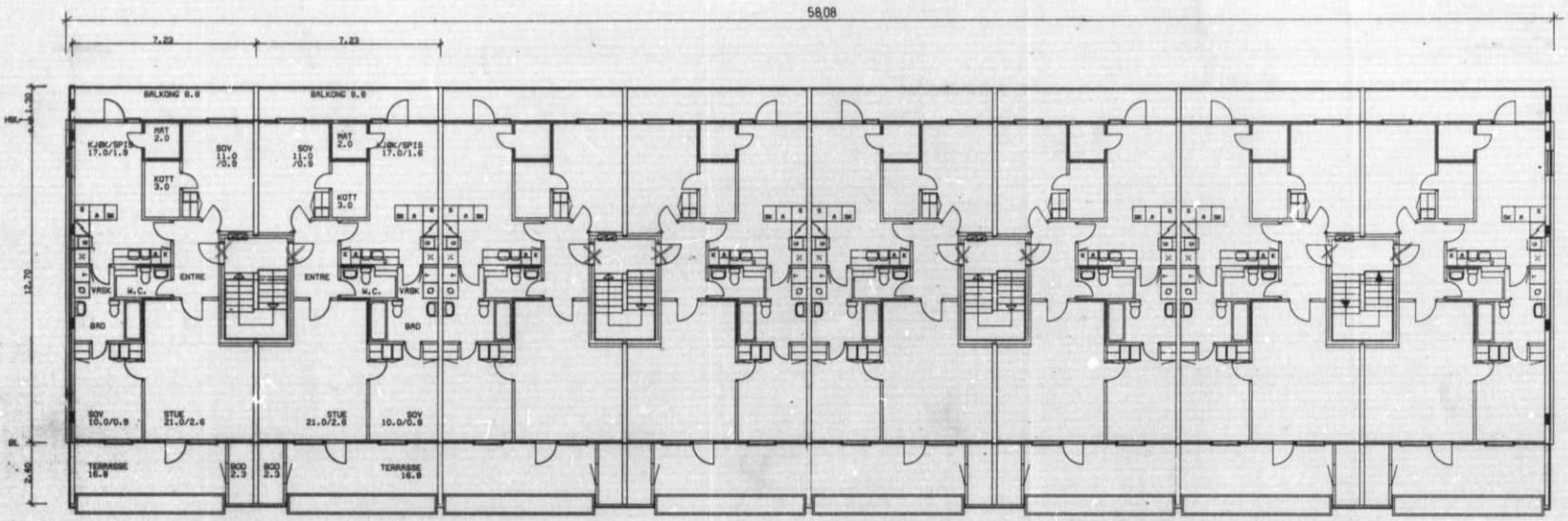
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Fung. ingeniør
Ø. Andersen

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



AH AI AI AI AI AI AI AH

7

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: VOKSEN SKOG

FELT: D | GARDS NR.: 33 | BRUKS NR.: 988

TEGNING OMFATTER: PLAN 3. ETASJE

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	5/6 '83	H.B	JB

TEGN. NR. 1499 A . 31 . 7 .

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebagate 19[XII] • 11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Mell. nr.) (Adresse)	33/988 Bl. 31 felt D Voksen Skog	Journalnr.	82/2573
Arbeidets og bygningens art	Ventilasjonsanlegg (81/2001)	Innlevert	1.7.82
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3		
Anmelder	Alfsen og Gundersen A/S, Stålverksveien 1, Oslo 2		

03/81

Oslo, den 27. august 1982

1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11

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

Helserådets og brannvesenets bestemmelser må følges, jfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 2.8.82 og 20.8.82.

Det forutsettes at tegningene er i samsvar med approbert byggemelding (arkitekt-tegningene).

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- ☐ S. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- ☐ C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.
- ☐ K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Side 1

Odd Garm
overarkitekt

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Ventilasjonsanlegg (81/2001)

Arbeidssted	Matr.nr.	Jnr.
Voksen Skog felt D	Gnr. 33/bnr. 168 bl. 31	82/2573

Byggherre

A/S Selvaagbygg
Holmenveien 19

OSLO 3

Ansvarshavende byggmelder:

Alfsen og Gunderson A/S
Stålverksveien 1

OSLO 6

ØA/LO

Dato 16. mai 1984

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Ø. Andersen

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

Skl. C-16. ANDVORD

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ANDENÆS VVS AS
Postboks 33 Vålerenga
0626 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.07.2023
Eskild Muri Bø	201015187 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Oline Gammelsæter	

Adresse:	OLAF BULLS VEI 66, 68, 70 OG 72	Eiendom:	33/2168/0/0
Tiltakshaver:	LIABAKKEN BOLIGSAMEIE	Søker:	ANDENÆS VVS AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Olaf Bulls vei 66, 68, 70 Og 72

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for nytt røropplegg, mottatt 29.06.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201015187			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan - Leilighet type 1	119457-DR-H-002	06.08.2009	1/7
Plan - Leilighet type 2	119457-DR-H-004	07.08.2009	1/8
Oppleggskjema	119457-DR-H-010	09.02.2010	1/9

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Anne Oline Gammelsæter - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
LIABAKKEN BOLIGSAMEIE, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

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

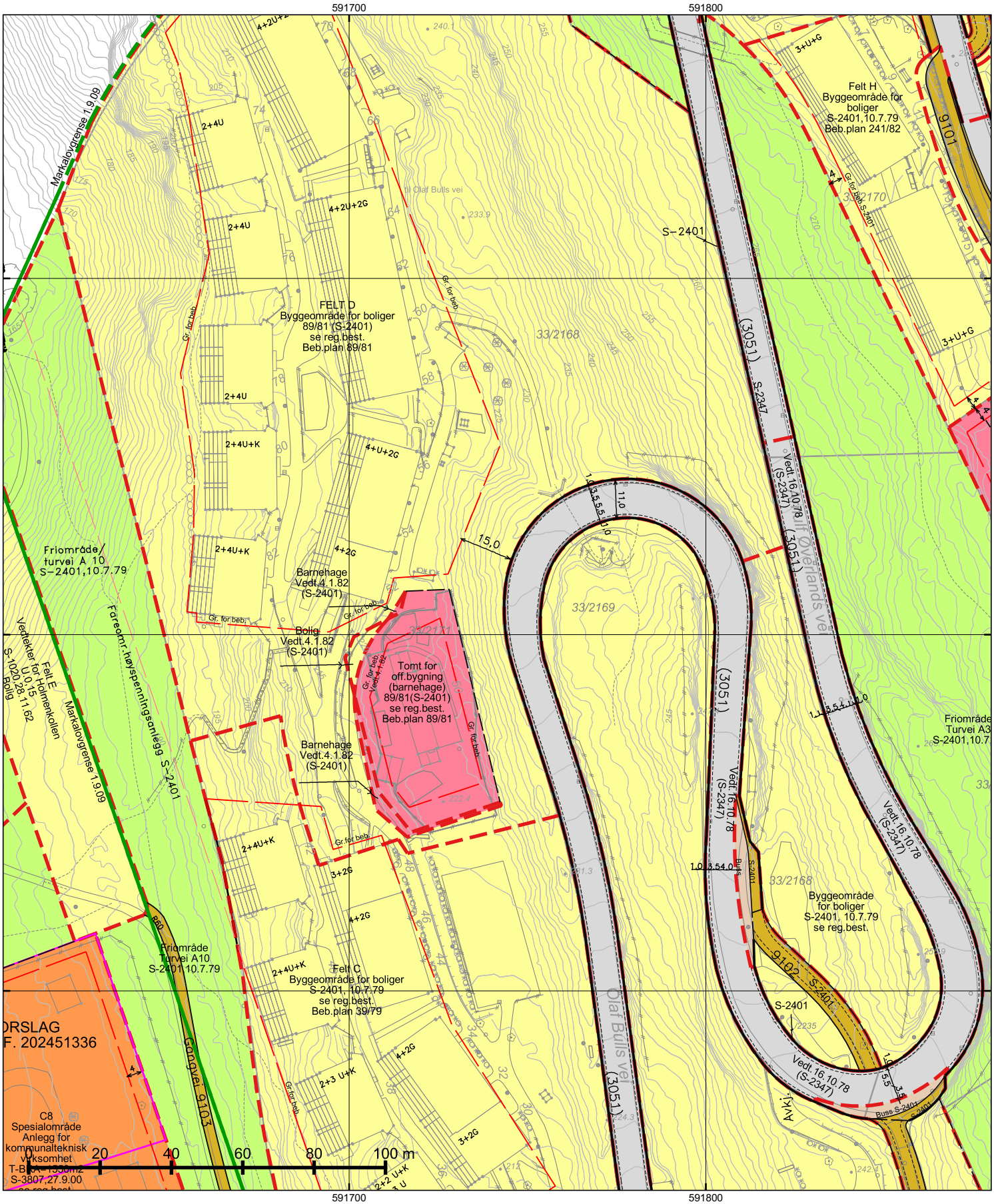
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.07.2026
Bruker: mbo
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

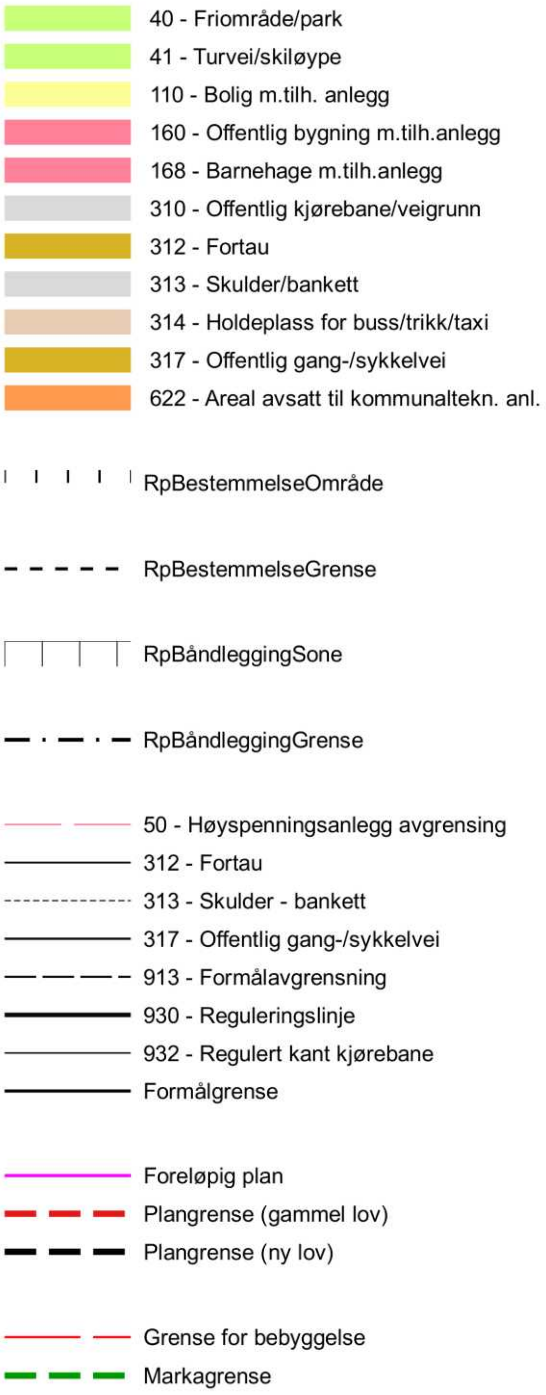
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

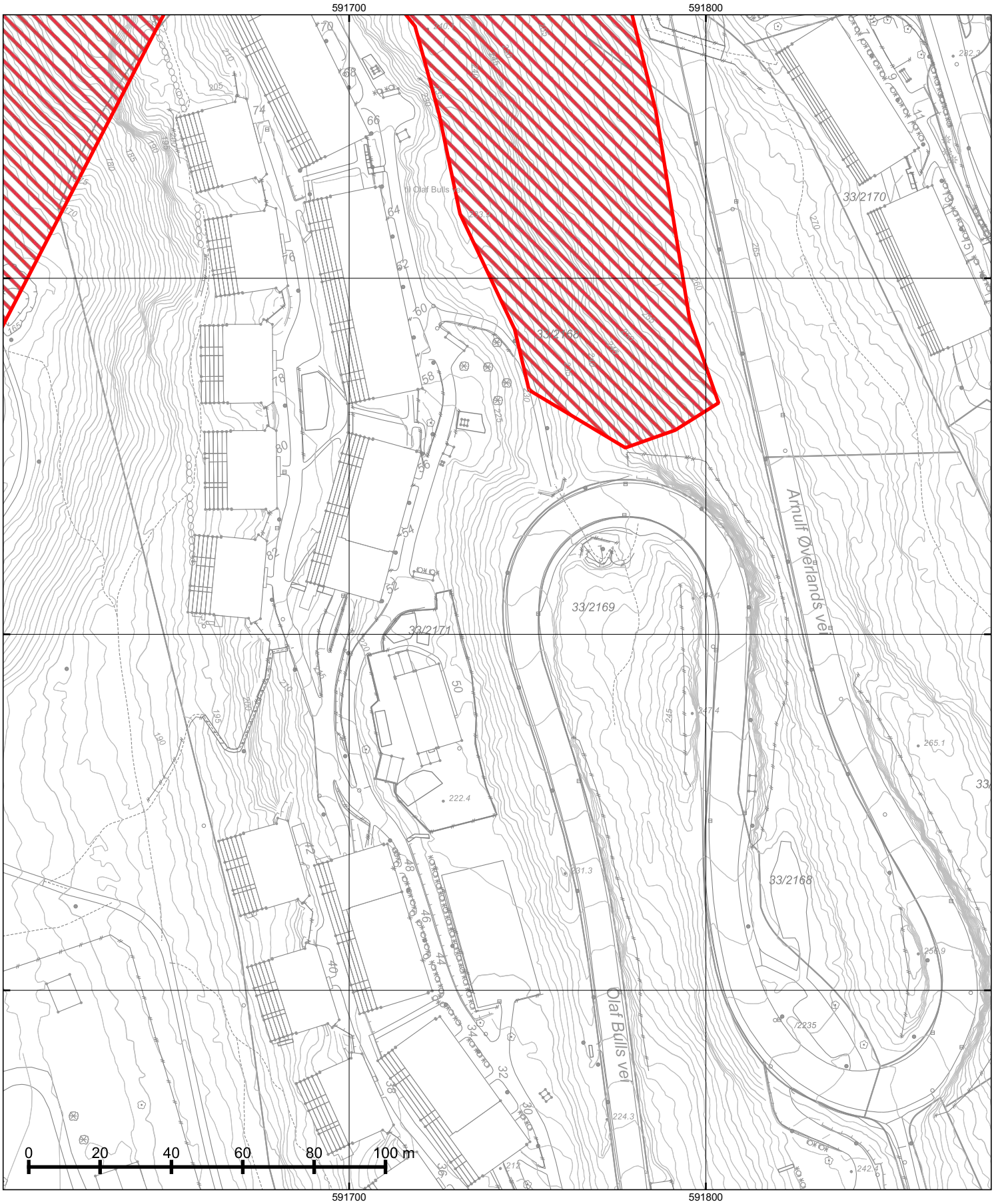
PlottID/Best.nr: 160628/ 86536687
Deres ref.: 65182/ ELIWIN
Adresse: OLAF BULLS VEI 68
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2168

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

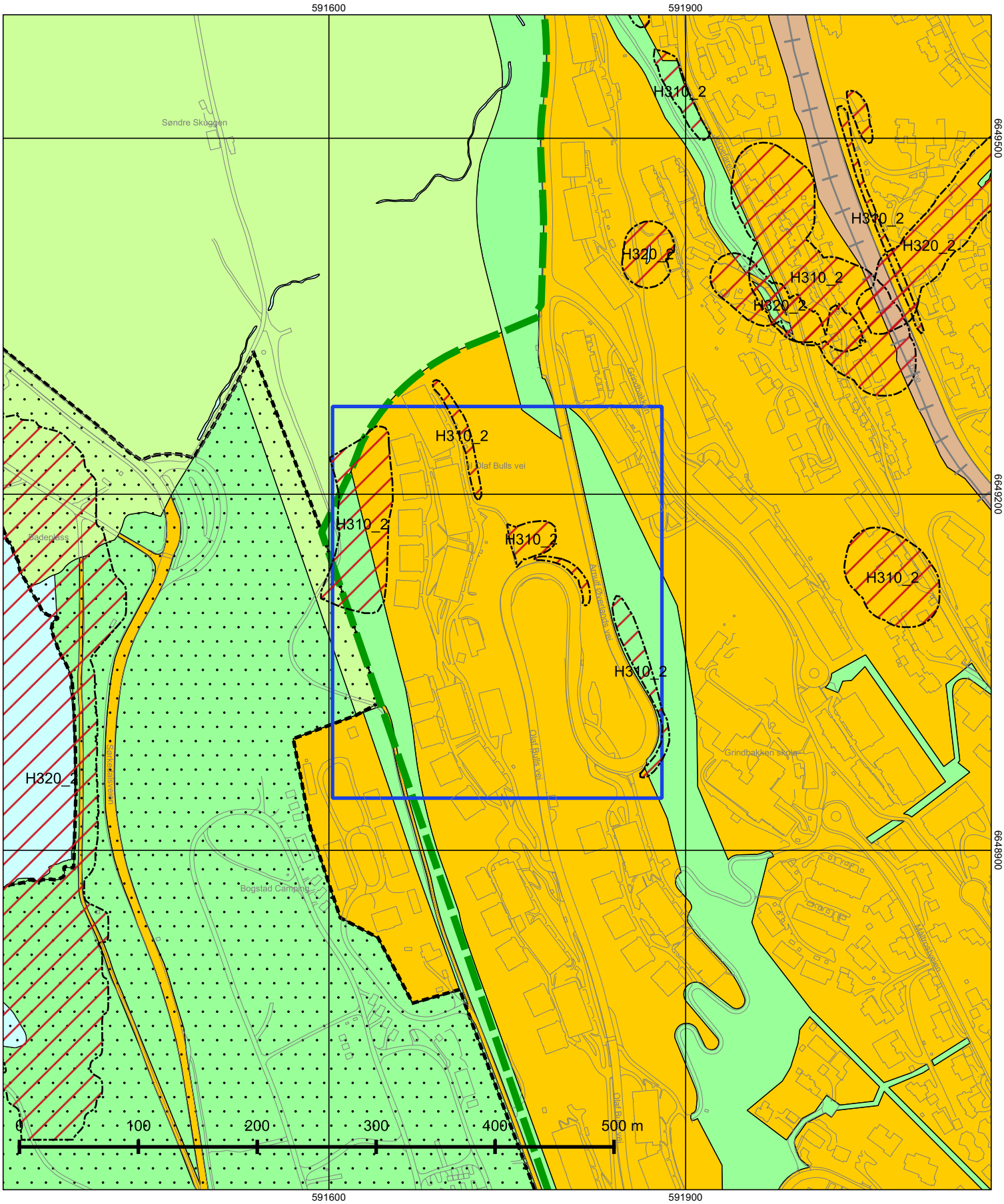
Dato: 22.07.2026
Bruker: mbo
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160628/ 86536687
Deres ref.: 65182/ ELIWIN
Adresse: OLAF BULLS VEI 68
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2168

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160628/86536687
Deres ref.: 65182/ ELIWIN

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.

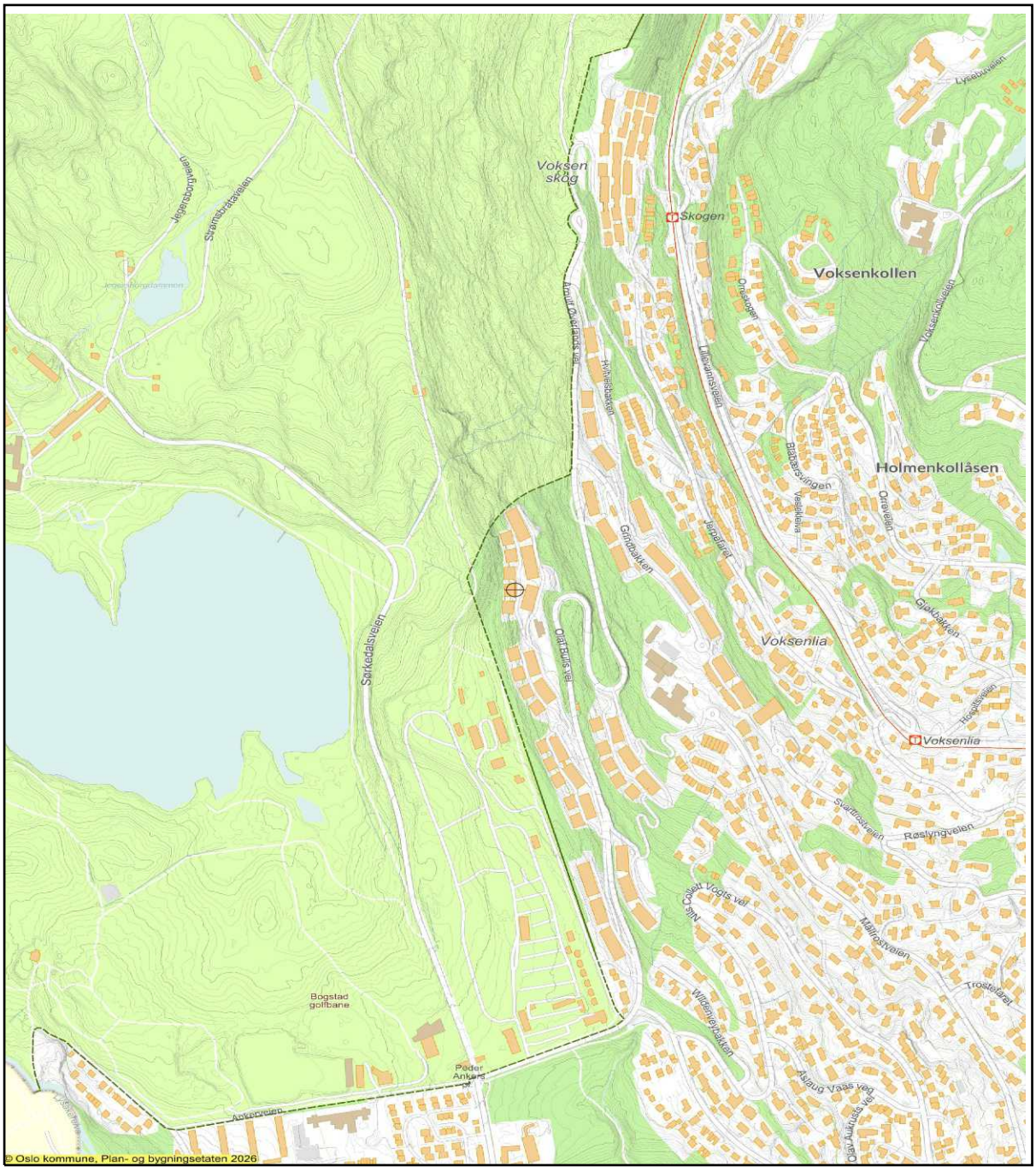
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

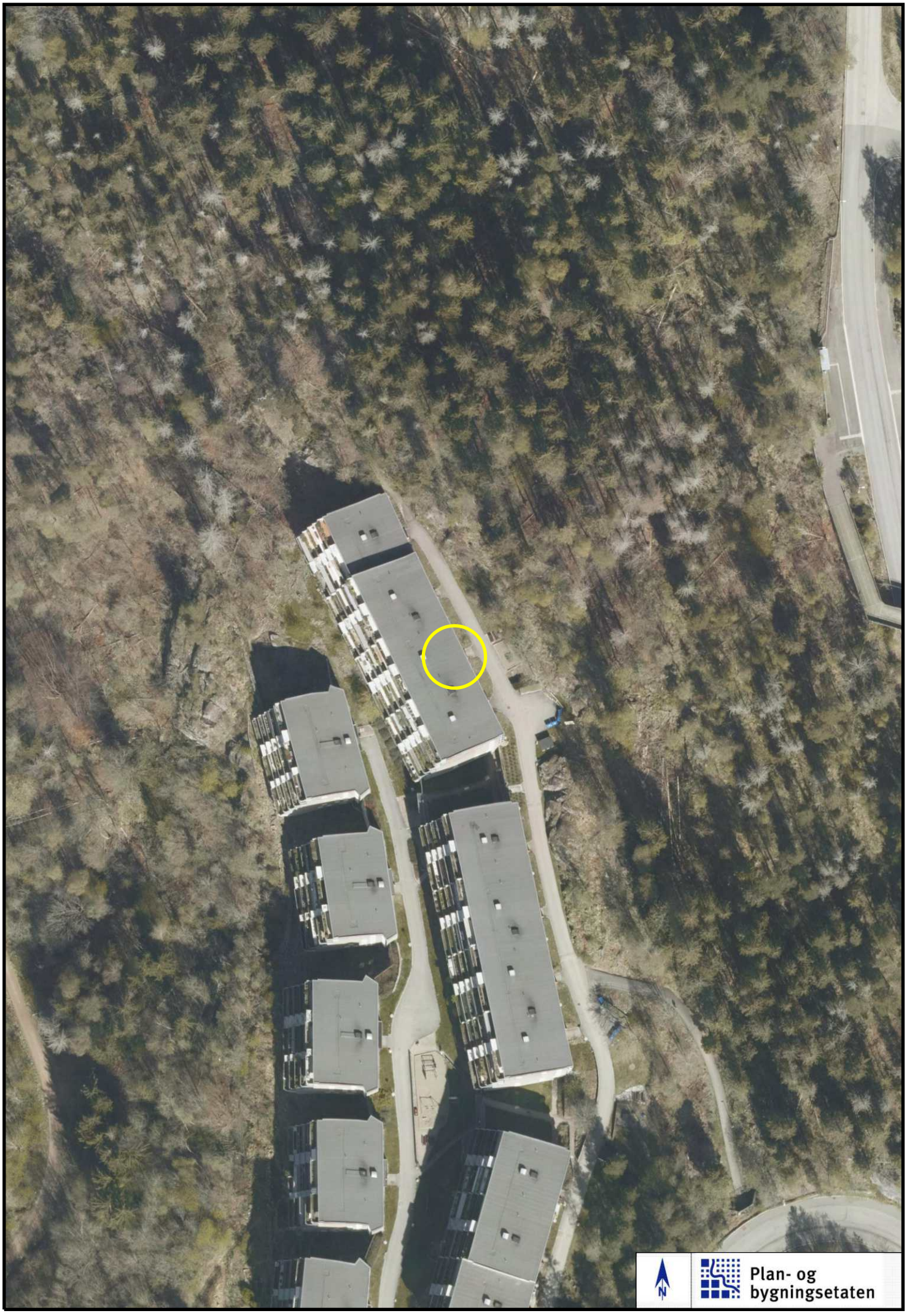
Adr.: Olaf Bulls vei 80

Gnr bnr : 33 / 2168



Dato: 22.07.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Olaf Bulls vei 68

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 22.07.2026

Plan- og bygningsetaten

Dato: 22.07.2026
Kunde: Elin Haugstulen Winther
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536687
Deres ref: 9356674

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 33, BNR. 2168.

Vi viser til bestilling av 22.07.2026 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

52672 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

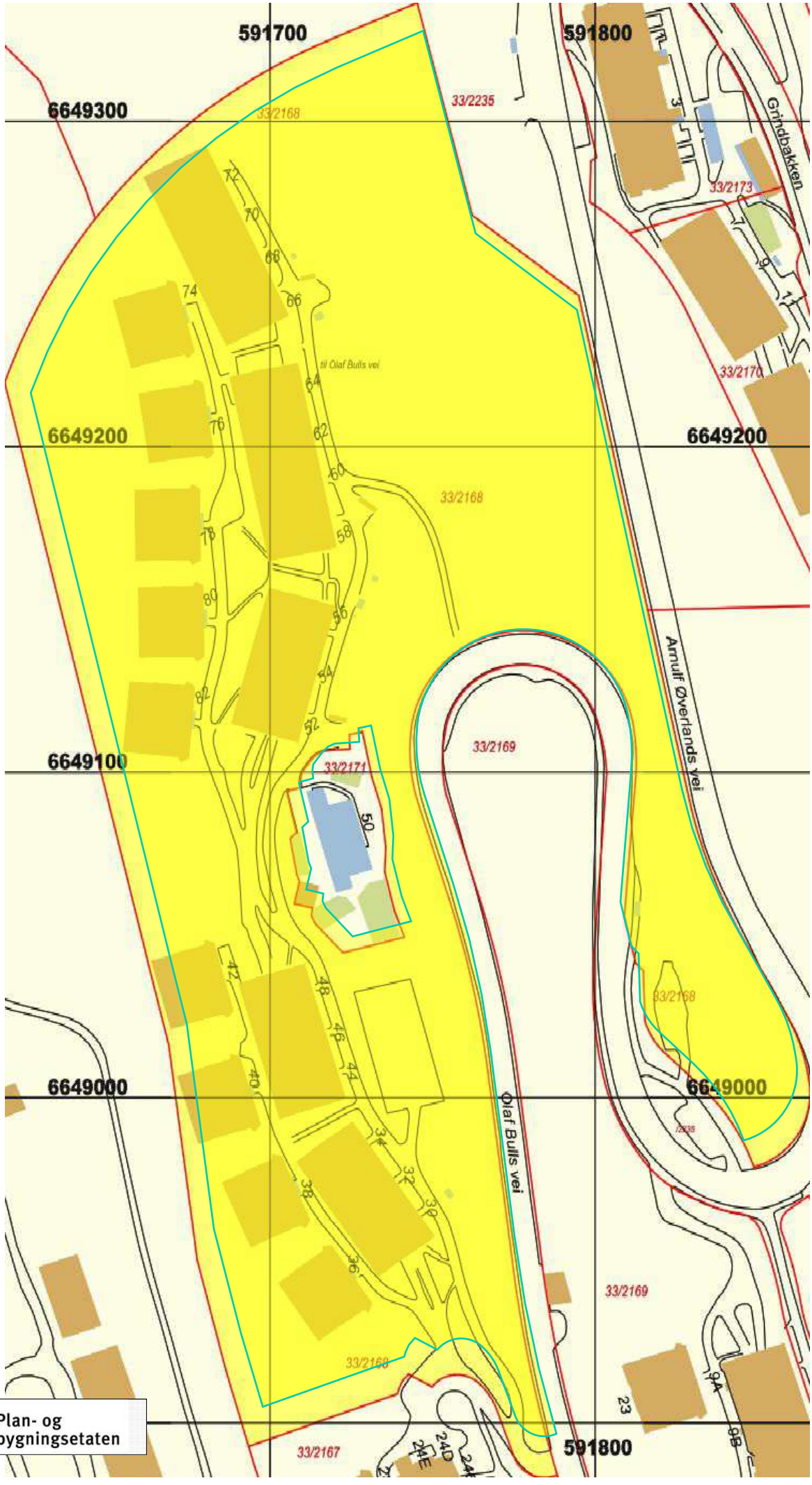
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og bygningsetaten

Oslo

8981

Forslag til bebyggelsesplan og endret reguleringsplan for Voksen skog.

8981 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 198103599

Vedtaksdato: 09.04.1981

Vedtatt av: Bygningsrådet

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2401

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

3979

Forslag til bebyggelsesplan for feltene A,B,C,E og F, Utbyggingsområdene Voksen Skog.

3979 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 197903018

Vedtaksdato: 15.02.1979

Vedtatt av: Bygningsrådet

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2401

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2401

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. Parkering skal anordnes etter normen:

For rekkehus

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

For leiligheter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

V040182

Forslag til mindre vesentlig endring av reguleringsplan S-2401 Gnr.33 bnr.988

V040182 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 04.01.1982
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198203176
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2401

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Olaf Bulls vei 68

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	11 min 0.8 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	20 min 1.7 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	4 min 2.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	6 min 3.3 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	7 min 4.2 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	8 min 4.1 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	12 min 7.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsly Linje 42, 42N, 45	4 min 0.3 km
Voksenlia Linje 1	24 min 1.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	14 min 7.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 14.7 km
Oslo Gardermoen	48 min

BARNEHAGER

Liabakken barnehage (0-5 år) 48 barn	3 min 0.2 km
Grindbakken barnehage (1-6 år) 53 barn	10 min 0.7 km
Måltrosten barnehage (0-5 år) 70 barn	25 min 2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bogstad	12 min
Rema 1000 Arnebråtveien	22 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	5 min
Vitusapotek Røa	5 min
Røa Vinmonopol	6 min

SPORT

Grindbakken skole	12 min
Bogstad camping balløkke	11 min
EVO Røa	5 min
Hovseter Velvære	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

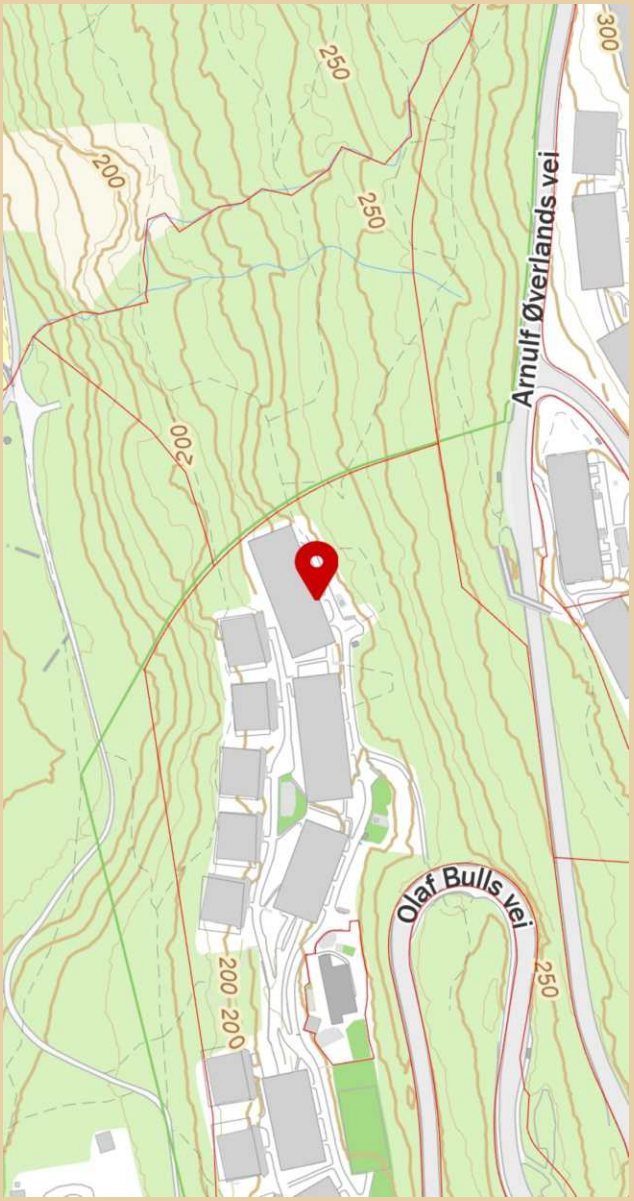
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

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 68

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	11 min 0.8 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	20 min 1.7 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	4 min 2.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	6 min 3.3 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	7 min 4.2 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	8 min 4.1 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	12 min 7.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsly Linje 42, 42N, 45	4 min 0.3 km
Voksenlia Linje 1	24 min 1.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	14 min 7.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 14.7 km
Oslo Gardermoen	48 min

BARNEHAGER

Liabakken barnehage (0-5 år) 48 barn	3 min 0.2 km
Grindbakken barnehage (1-6 år) 53 barn	10 min 0.7 km
Måltrosten barnehage (0-5 år) 70 barn	25 min 2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bogstad	12 min
Rema 1000 Arnebråtveien	22 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	5 min
Vitusapotek Røa	5 min
Røa Vinmonopol	6 min

SPORT

Grindbakken skole	12 min
Bogstad camping balløkke	11 min
EVO Røa	5 min
Hovseter Velvære	5 min

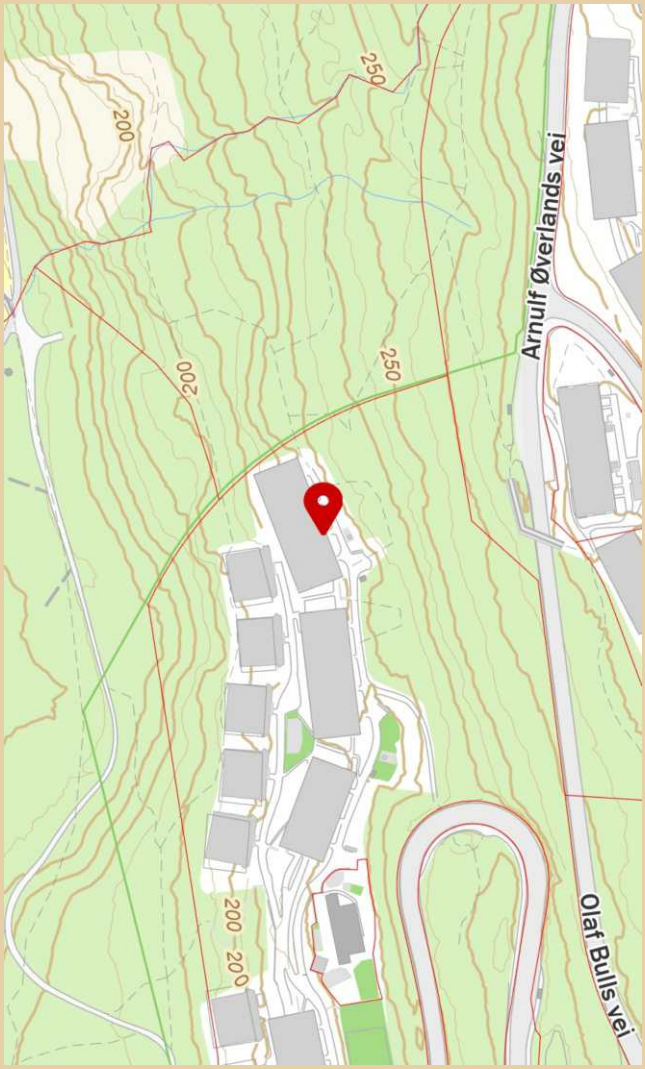
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

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 68

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	11 min 0.8 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	20 min 1.7 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	4 min 2.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	6 min 3.3 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	7 min 4.2 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	8 min 4.1 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	12 min 7.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsly Linje 42, 42N, 45	4 min 0.3 km
Voksenlia Linje 1	24 min 1.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	14 min 7.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 14.7 km
Oslo Gardermoen	48 min

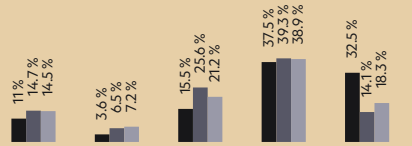
BARNEHAGER

Liabakken barnehage (0-5 år) 48 barn	3 min 0.2 km
Grindbakken barnehage (1-6 år) 53 barn	10 min 0.7 km
Måltrosten barnehage (0-5 år) 70 barn	25 min 2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bogstad	12 min
Rema 1000 Arnebråtveien	22 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	12 min
Bogstad camping balløkke	11 min
EVO Røa	5 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

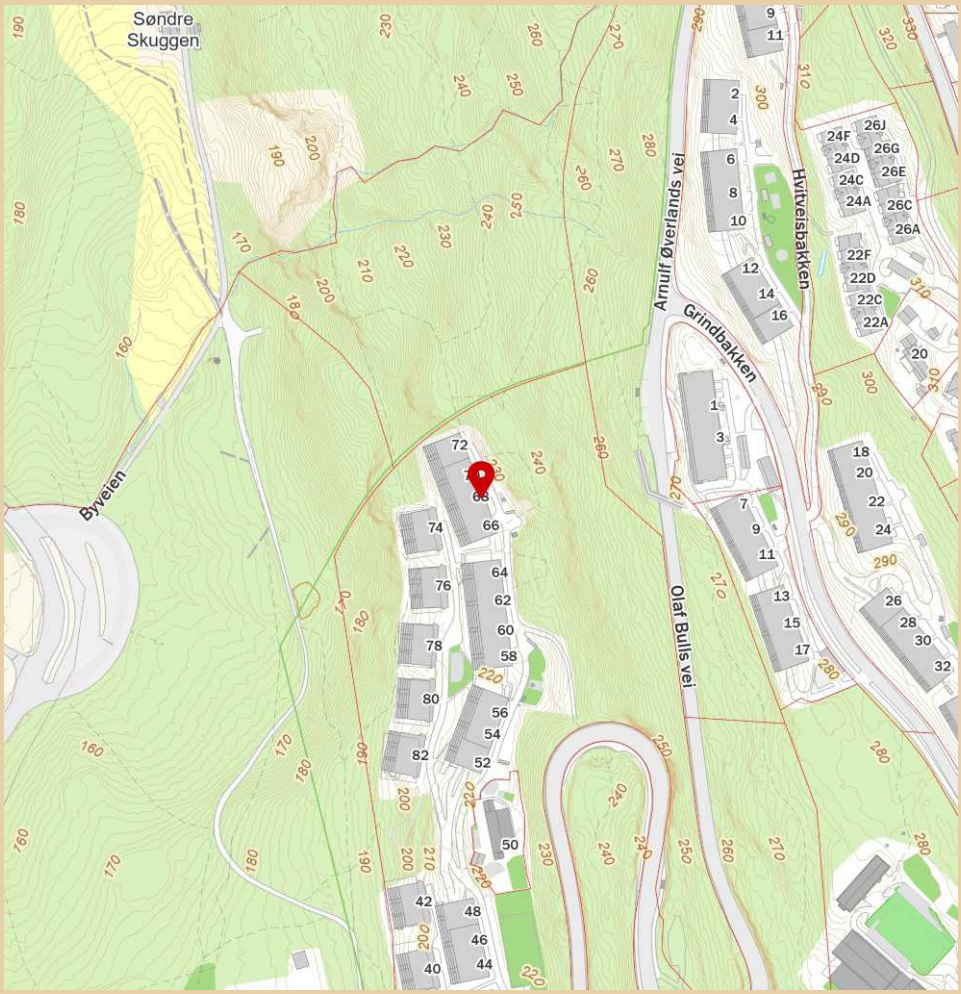
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

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

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 68, 0765 Oslo
Gnr. 33, Bnr. 2168, Snr. 294, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
328260069

Meglerforetak: PrivatMegleren Driv

Saksbehandler: Elin Haugstulen Winther

Mobil: 955 51 766

E-post: elin.winther@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.
