PRIVATMEGLEREN
HORISONT

HØGÅSVEIEN 52

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

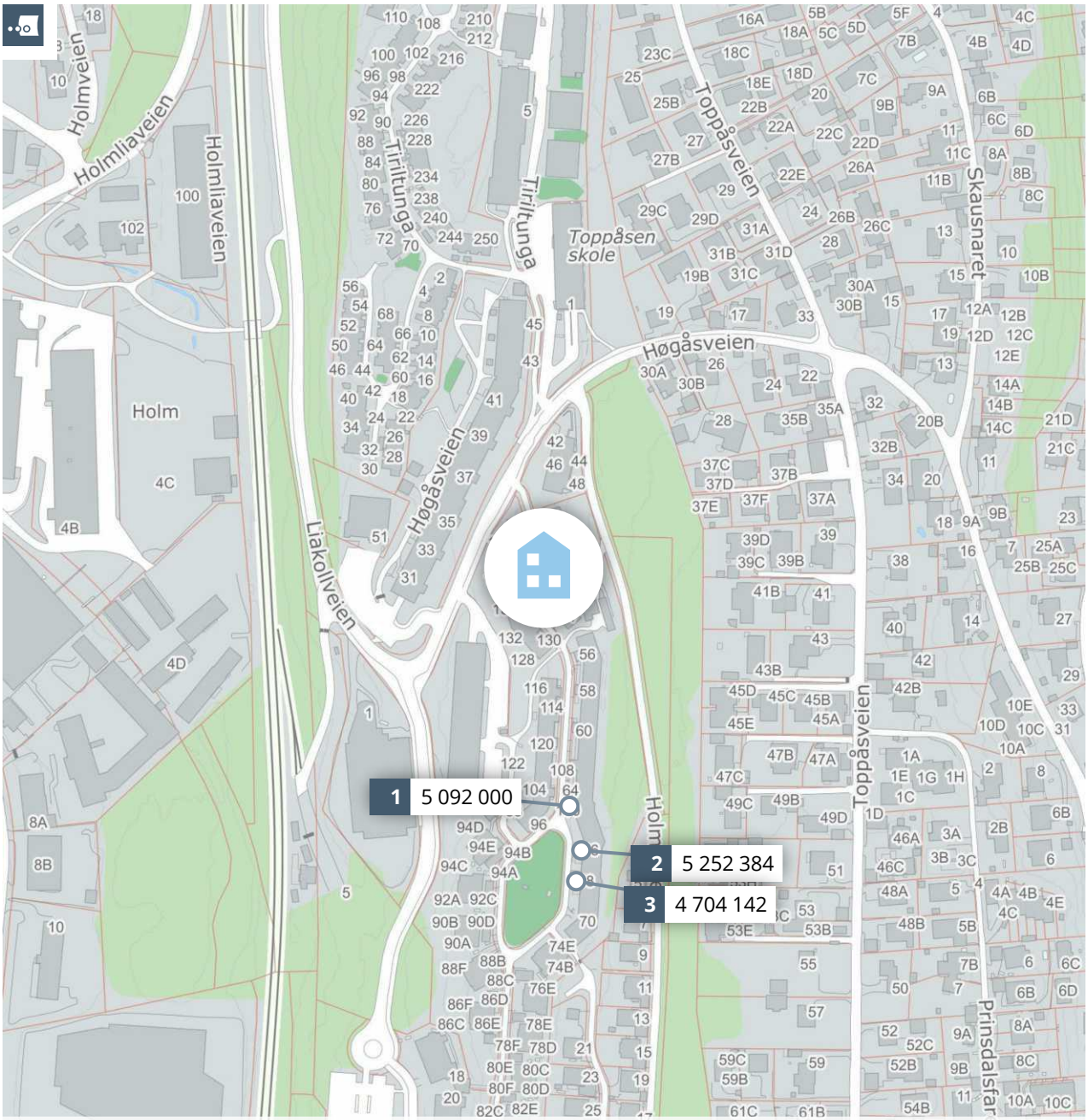
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HØGÅSVEIEN 52

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 17.10.2026

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: Kristoffer M. Zaar Abrahamsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Høgåsveien 52, 1259 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1990

GNR 191 BNR 151 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOLMLIA

Verdivurdert til

4 600 000

466 442	5 066 442	58 912
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	86 m²	5 m²	12 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1990

Fellesutgifter	7 599
Formue	16 967
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Høgåsveien 64 69 m² 1990	2. etg	2 sov	28.05.2026	4 600 000	**4 700 000**	392 000	5 092 000	**73 797**
2	Høgåsveien 66 81 m² 1990	4. etg	2 sov	10.02.2026	4 850 000	**4 850 000**	402 384	5 252 384	**64 844**
3	Høgåsveien 68 76 m² 1991	4. etg	2 sov	18.08.2026	4 600 000	**4 600 000**	104 142	4 704 142	**61 897**

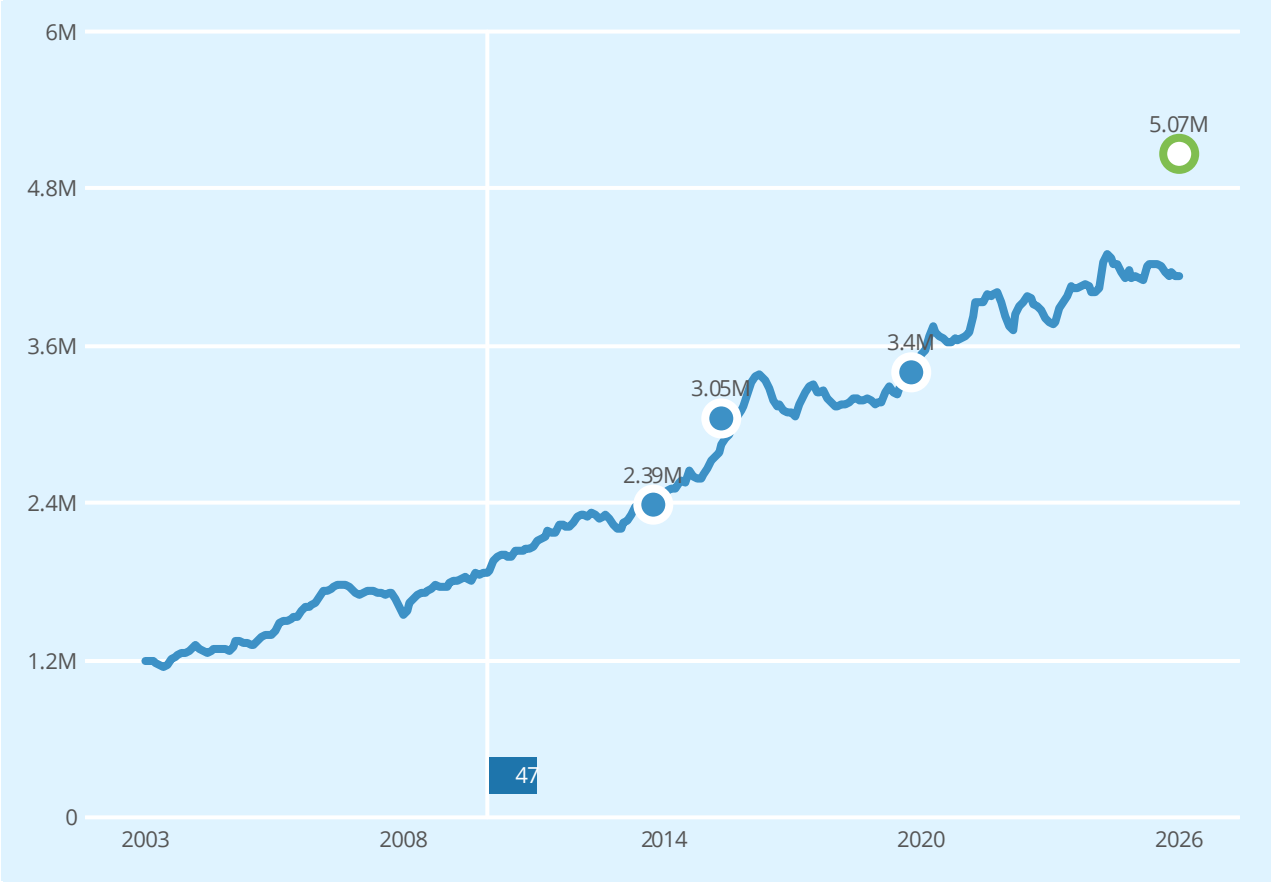
Lys og luftig leilighet med god atmosfære og flott utsikt fra romslig balkong! Garasje med el-bil lader

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
2
3
4
5
6
7

+40 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.06.2020	28.08.2020	02.11.2020	3 450 000	3 355 000	47 000	3 402 000	48
19.04.2016	27.04.2016	24.05.2016	2 700 000	3 050 000	0	3 050 000	
30.05.2014	02.09.2014	22.09.2014	2 250 000	2 200 000	187 535	2 387 535	

48 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i HOLMLIA grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

5.2M
4 970 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
62
dager

Leiligheter solgt i HOLMLIA grunnkrets siste 6 mnd

18
leiligheter solgt

3 935 000 Prisantydning i snitt
3 915 000 Salgspris i snitt
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
45
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

58 912 Høgåsveien 52 Totalpris 5 066 442

56 115 Søndre Nordstrand bydel i snitt siste 6 mnd

55 240 HOLMLIA grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Høgåsveien 52, 1259 OSLO

OSLO kommune

gnr. 191, bnr. 151

Andelsnummer 75

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 16.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22617-1222 **Eiendomsverdi ref nr:** HC1402

Foretak: NORSKE BOLIGRAPPORTER AS **Takstingeniør:** Fredrik Oseth Nordby

Norske Boligrapporter

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

Norske Boligrapporter AS

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter består av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Rapportansvarlig



Fredrik Oseth Nordby
Uavhengig Takstingeniør
fn@norskeboligrapporter.no
954 21 650

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverk og takkonstruksjon i tre.

Felles bygningsdeler – omfang og avgrensning:

Rapporten gjelder den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler er ikke vurdert, med unntak av deler som omfattes av forskriftens undersøkelseskrav og som boligeieren har opplyst å ha vedlikeholdsplikt for, eller som har særlig nær tilknytning til boligen. Det fremgår under de aktuelle bygningsdelene hva som er undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskilleren er av betong. Undersøkelse og tilstandsvurdering av etasjeskilleren inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke utført.

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Laminat.

- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himlingshøyde: Ca. 2,28 meter, målt i stue.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

KJØKKEN Gå til side

Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2021.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.
Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har radiatorer.
Varmekabler er montert i bad, ifølge eier. Varmekabler er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.

Arealer Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet Gå til side

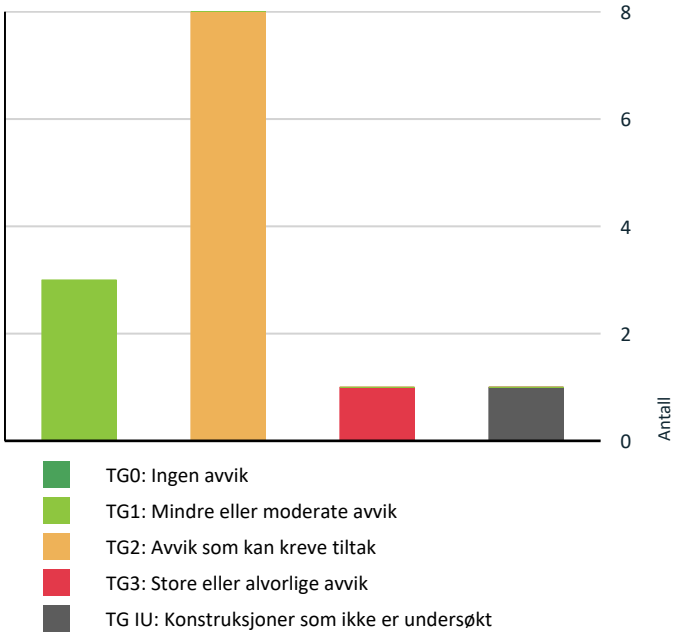
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er satt opp en vegg i entréen så det er nå blitt et omkledningsrom og entré.

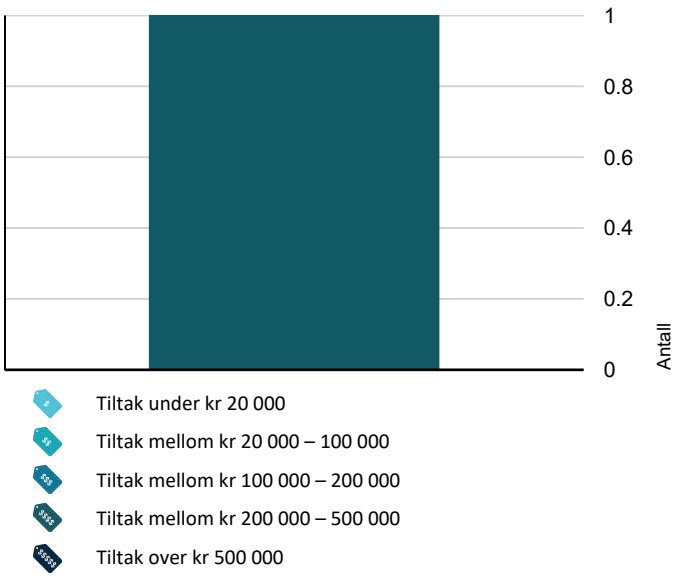
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for radon i henhold til NGU sitt radonkart. Dette innebærer at området er mer utsatt for forhøyede radonverdier. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon Gå til side

⚠ Det er observert utettheter eller mangelfull tetting i sikringsskapet.
Mangelfull tetting kan redusere kapslingens beskyttelse mot inntrengning av fremmedlegemer og, avhengig av åpningenes størrelse og plassering, mot berøring av spenningsførende deler. Forholdet bør undersøkes og utbedres av registrert elektrovirksomhet. Det anbefales utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Dersom åpningene gir tilgang til spenningsførende deler eller på annen måte innebærer åpenbar fare, kreves umiddelbare tiltak.

⚠ Det Det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremvist.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt.

⚠ Deler av anlegget er av eldre dato og har oppnådd en alder som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon.
Eldre elektriske anlegg kan ha økt risiko for feil, varmgang, brann og elektrisk støt, samt begrenset kapasitet og manglende samsvar med dagens sikkerhetskrav. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å avdekke eventuelle avvik og vurdere behovet for vedlikehold eller oppgradering.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1990

Kommentar
Kilde: Matrikkelen

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2023.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2023.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 11 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Det er lagt plast tremmer på balkongdekke. Dekke er derfor ikke undersøkt.

Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

INNVENDIG

Radon

Vurdering av avvik:
• Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for radon i henhold til NGU sitt radonkart. Dette innebærer at området er mer utsatt for forhøyede radonverdier.
Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderoms gulvet er ifølge tidligere salgsoppgave fra byggeår og veggene er fra ca. 2015.

Badet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone.

Vurdering av avvik:

• Vinduet er plassert i våtsone.
I slike områder vil overflaten jevnlig utsettes for fukt og vannsøl, og løsningen gir derfor noe økt risiko for fuktpåvirkning over tid dersom utførelsen ikke er tilstrekkelig fuktsikret.

• Våtromsplatene fremstår ikke montert i samsvar med vanlig fagmessig utførelse.
Mangelfull tetting eller utførelse kan gjøre konstruksjonen mer utsatt for fuktpåvirkning over tid. Tiltak bør vurderes for å redusere risiko for fremtidige skader.

• Våtromsplatene har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.



Det mangler fuge i overgang våtromsplate og list.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

• Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.
Dette kan føre til at vann ikke renner som forutsatt mot sluk, og at vann i stedet kan bli liggende på gulvet. Over tid kan dette øke risikoen for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

• Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm.
Det er terskel i døren, men det foreligger ikke dokumentasjon på at membranen er ført tilstrekkelig opp i eller bak terskelen. Løsningen gir usikkerhet om fuktsikkerheten ved døråpningen, med tanke på fuktpåvirkning og eventuelt skader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i støpejern.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 20 mm.
Eier opplyser om at det også er et sluk under badekaret.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

• Det er registrert rust i sluket.
Rust kan over tid bryte ned materialet og redusere levetiden. Forholdet gir noe økt risiko for svekket tetthet ved videre bruk.

• Det vanntette sjiktet (membranen) vurderes å ikke oppfylle dagens krav til sikker tetting. Løsningen kan derfor ha redusert evne til å hindre fukt i å trenge inn i konstruksjonen. Det er ikke registrert lekkasje ved befaring, men forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging over tid. Oppgradering bør påregnes.

Konsekvens/tiltak

TG 3 er satt på grunn av badegulvets alder.

Estimatet er begrenset til å etablere nytt tettsjikt og gulvkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i betong som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvoverflater er av laminat.

Vurderte forhold: Undersøkelsen er begrenset til kontroll av gulvoverflater nærmest innredningen med hensyn til synlige tegn på fuktpåvirkning eller fuktskade. Overflatene er undersøkt visuelt, og det er utført fuktsøk med overflateindikator stikkprøvevis i utsatte områder ved vanninstallasjoner. Hele gulvflaten er ikke kontrollmålt. Kjøkkeninnredning og hvitevarer er utenfor forskriftskrav og inngår ikke i vurderingen, men er enkelt beskrevet tidligere i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Gulvet knirker noe.
Knirk kan for eksempel skyldes ujevnt underlag eller tidligere fuktpåvirkning, uten å kunne bekrefte nøyaktig årsak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Stoppekranene internt i leiligheten er eldre og har av den grunn ikke blitt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Automatisk lekkasjestopper i kjøkken.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

• Vannrørene er ikke lekkasjesikret.
Dersom en lekkasje skulle oppstått fra rørene, kan tilstøtende konstruksjoner bli utsatt for vann som kan føre til skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Forhold rundt stakeluke og lufting er ikke kjent for leiligheten, da disse ligger i eventuelle fellesarealer.

Vurdering av avvik:
• Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Opprinnelig mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.
Eier opplyser at avtrekket til leiligheten er koblet fra etter at eier opplyste borettslaget om at det kom noe vann fra en koblingsboks like ved avtrekket på kjøkkenet. Løsningen til borettslaget ble å koble fra ventilasjonen til leiligheten. Eier opplyser om at det ikke har kommet vann eller fukt fra koblingsboksen etter at ventilasjonen ble skrudd av.
Eier opplyser at borettslaget skal montere en bryter på avtrekket så dte kan styres fra boligen.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Blir undersøkt årlig.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget er koblet fra.
Manglende drift gir utilstrekkelig luftutskifting. Forholdet må utbedres innen nær fremtid.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:
• Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer, jordfeilbrytere og jordfeilautomater.

Boligen er eldre og har hatt flere eiere. Vi har ikke full oversikt over tidligere arbeid på det elektriske anlegget. Det er derfor usikkert om det finnes arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Dette er elektrikerfirmaets skriftlige bekreftelse på at arbeidet oppfyller sikkerhetskravene. Manglende dokumentasjon gjør det vanskeligere å kontrollere om arbeidet er utført riktig, men betyr ikke nødvendigvis at det er feil på anlegget.

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18 da det ikke foreligger eltilsyn i løpet av de siste fem årene. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer.

Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er observert utettheter eller mangelfull tetting i sikringsskapet.
Mangelfull tetting kan redusere kapslingens beskyttelse mot inntrengning av fremmedlegemer og, avhengig av åpningenes størrelse og plassering, mot berøring av spenningsførende deler. Forholdet bør undersøkes og utbedres av registrert elektrovirksomhet. Det anbefales utvidet elkontroll etter NEK 405 -2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Dersom åpningene gir tilgang til spenningsførende deler eller på annen måte innebærer åpenbar fare, kreves umiddelbare tiltak.

• Det Det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremvist.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt.

• Deler av anlegget er av eldre dato og har oppnådd en alder som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon.
Eldre elektriske anlegg kan ha økt risiko for feil, varmgang, brann og elektrisk støt, samt begrenset kapasitet og manglende samsvar med dagens sikkerhetskrav. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å avdekke eventuelle avvik og vurdere behovet for vedlikehold eller oppgradering.

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:
• Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for radon i henhold til NGU sitt radonkart. Dette innebærer at området er mer utsatt for forhøyede radonverdier.
Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

• Det er observert utettheter eller mangelfull tetting i sikringsskapet.
Mangelfull tetting kan redusere kapslingens beskyttelse mot inntrengning av fremmedlegemer og, avhengig av åpningenes størrelse og plassering, mot berøring av spenningsførende deler. Forholdet bør undersøkes og utbedres av registrert elektrovirksomhet. Det anbefales utvidet elkontroll etter NEK 405 -2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Dersom åpningene gir tilgang til spenningsførende deler eller på annen måte innebærer åpenbar fare, kreves umiddelbare tiltak.

• Det Det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremvist.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt.

• Deler av anlegget er av eldre dato og har oppnådd en alder som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon.
Eldre elektriske anlegg kan ha økt risiko for feil, varmgang, brann og elektrisk støt, samt begrenset kapasitet og manglende samsvar med dagens sikkerhetskrav. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å avdekke eventuelle avvik og vurdere behovet for vedlikehold eller oppgradering.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod i felles bygg. Betongdekke. Enkel bindingsverkskonstruksjon og takkonstruksjon i tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

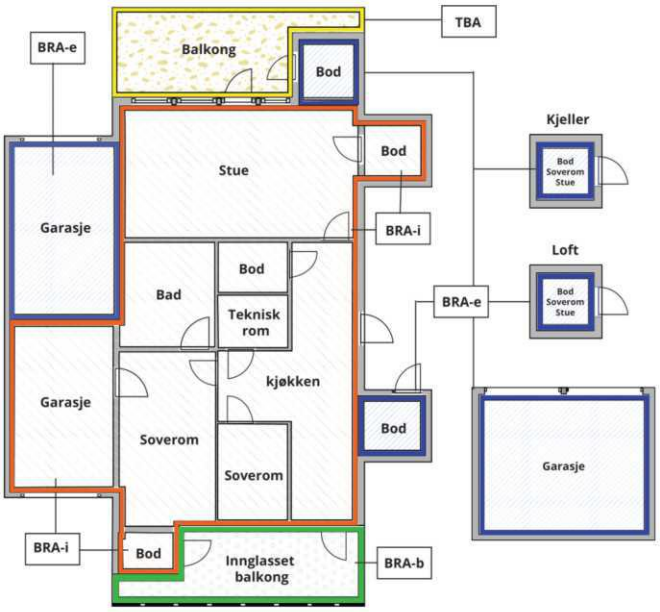
Hva er måleverdig areal?

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	86		12	98	
SUM	**86**		**12**		
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, gang		Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er satt opp en vegg i entréen så det er nå blitt et omkledningsrom og entré.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier er spurt om arbeider utført av håndverker de siste fem årene, og om det foreligger skriftlig bekreftelse på disse.

Eier har opplyst om følgende arbeider:
2023 - Nye vinduer og terrassedør - Ikke dokumentert.
2021 - Senket tak for spottere i taket. bytter ut fleste stikk kontakter og brytere - Ikke dokumentert.
2021 - Ny innglasset balkong - Ikke dokumentert.
2021 - Laminat lagt i stue/kjøkken, gang og omkledningsrom

Kontrollen gjelder bare om arbeidet er utført av håndverker. Dokumentasjonen, for eksempel en faktura, sier ikke nødvendigvis noe om hvordan arbeidet er utført eller om kvaliteten.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Romhøyden er målt til under 2,4 meter, som var minstekravet til rom for varig opphold på oppføringstidspunktet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Fredrik Oseth Nordby	Takstingeniør
	Ali Abbas Rao	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	151		0	15210.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Høgåsveien 52

Hjemmelshaver
Liakollen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/LIAKOLLEN BORETTSLAG	946475610	H0202		Rao Ali Abbas, Rani Rida Fatima

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
75

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	12.10.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig ved befaringen. Dette kan føre til at eierrelevante opplysninger ikke inngår i rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	12.10.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 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.»*

Mandat: Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra selger som

Forutsetninger

grunnlag for salg av boligen.

Årstall og tidligere utførte arbeider bygger på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annen kilde er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet. Selger eller selgers representant skal gjennomgå rapporten før bruk og melde fra om feil eller manglende opplysninger. Endringer eller skader etter befaringen bør meldes til bygningssakkyndig, slik at behov for oppdatering kan vurderes.

Areal er målt på stedet med håndholdt avstandsmåler (±2 mm), med mindre annet er oppgitt. Rom er betegnet slik de fremstår og brukes ved befaringen, og bruken kan avvike fra godkjente tegninger og gjeldende byggeregler. At et rom omtales som rom for varig opphold, betyr ikke at det er eller kan bli godkjent for slik bruk etter dagens krav. Med mindre annet fremgår, er verken areal eller rombruk kontrollert mot godkjente tegninger.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horisont	Oppdragsnr.	155260080
Addresse	Høgåsveien 52		
Postnr.	1259	Sted	OSLO
Selgers navn	Ali Abbas Rao		
Selgers navn	Rida Fatima Rani		

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?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Har via fagforbundet Lofavør

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter. stikkkontakten til vaskemaskinen er løs, trenger å skru fast. • Det er registrert rust i sluket.

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:

Senket tak og satt inn spottere. satt inn vannspyler ved toalett.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vannspyler som ble montert er utført av rørlegger. Vennetjeneste uten dokumentasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Ingen dokumentasjon. Men ble gjort av en rørlegger vennetjeneste.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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 ufaglært:

Satt inn spotter på taket og byttet ut bryter.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ingen dokumentasjon

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:

satt inn større ny vask i kjøkken utført av rørlegger og snekker.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Endret posisjon til vasken og satt inn ny rørtilkobling etter vasken ble flyttet fra tidligere plass i kjøkken. satt inn vannspyler i baderom via tilkobling i kjøkken, som da er borret gjennom baderom til kjøkken for rør tilkobling utført av rørlegger

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:

Faktura for satt inn ny vask og arbeidet. men ingen dokumentasjon på flytting av vask og ny rør, siden det var en vennetjeneste.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

takstmann utført 12/10/2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Nei

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

Beskrivelse:

mekanisk avtrekk er slått av pga vann drypp i tilkoblng boks på kjøkken. Styret har sagt at han skal sette opp ny bryter for avtrekket slik at den skal fungere.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alle vinduer/terassedør ble skiftet ut i 2023 av borettslaget som leide firma for oppdraget.

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:

Borettslag har ansvar for oppdraget og kan stå ansvarlig for hva som ble gjort

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

stikkkontakt i badet er løs. en bryter i stua og soverom har løs bryter som faller ut ved hardt trykk. Fungerer som den skal. Opplevde vanndrypp i koblingsboks i kjøkken ved avtrekket. borettslag utbedret feilen. Ikke opplevd vann drypp etter det.

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Spotter i taket i stua/kjøkken, gangen, omkledningsrom og bad. Nye stikk kontakter og bryter i leiligheten.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ingen dokumentasjon.

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

Av hvem?:

Ble utført av takstmann sendt av megler. den ble utført 12/10-2026.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei

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

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

Borettslag utbedret feilen, har ikke opplevd avvik etter det. styret skal sette opp en ny bryter for avtrekk.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Kjøkken vifte er innebygd i platetopp/kull filter. hoved avtrekket i kjøkken er slått av etter funn av kondens i kobling boks i kjøkken.

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:

Borettslag har vaktmester/elektriker som undersøkte avviket og utbedret avviket. styret kontakten og står for arbeidet utført av fagfolk

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Borettslag har tatt kontroll og har ansvar for fjernvarme og radiator.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Kjøkken vifte endret, satt inn ny platetopp med avtrekk/kullfilter. ventilasjon utgang er koblet av pga kondens i koblingboks som skapte vanndrypp. borettslaget koblet den av.

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

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:

Elbil lader montert av firma.

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Eleway står for installasjonen.

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Foreløpig har de økt fellekostnadene, om det øket avhenger det av rente nivået da.

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

Beskrivelse:

Opplevde skjeggkre i 2022 når jeg observerte det i korridoren. kontaktet skadedyr firma som utbedret feilen. har ikke opplevd skadedyr etter skadedyrfirma gjenomført kontroll etter at de satt inn tiltak for skadedyr. Forsikringen dekket skaden

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 16.10.2026

Signert av *Ali Abbas Rao*

Signert av *Rida Fatima Rani*

Initialer selger:
A A
R F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Høgåsveien 52, 1259 OSLO**	
Dato for energimerking **03.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-254953**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81082685**
Gårdsnummer **191**	Bruksnummer **151**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1990**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **2 161,2 m²**	Oppvarmet bruksareal **2 161,2 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **89,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **150,44 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **325 132 kWh**

Høgåsveien 52, 1259 OSLO

Tiltak

Tiltak 1: Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjon

Tiltak 2: Solceller

Solceller

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Attesten gjelder for følgende enheter (22)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Høgåsveien 54	81082693	H0101	0	0	27
Høgåsveien 52	81082685	H0101	0	0	25
Høgåsveien 54	81082693	H0102	0	0	28
Høgåsveien 52	81082685	H0102	0	0	26
Høgåsveien 54	81082693	H0201	0	0	76
Høgåsveien 52	81082685	H0201	0	0	74
Høgåsveien 50	81082677	H0201	0	0	72
Høgåsveien 52	81082685	H0202	0	0	75
Høgåsveien 54	81082693	H0202	0	0	77
Høgåsveien 50	81082677	H0202	0	0	73
Høgåsveien 52	81082685	H0301	0	0	100
Høgåsveien 54	81082693	H0301	0	0	102
Høgåsveien 50	81082677	H0301	0	0	98
Høgåsveien 52	81082685	H0302	0	0	101
Høgåsveien 54	81082693	H0302	0	0	103
Høgåsveien 50	81082677	H0302	0	0	99
Høgåsveien 54	81082693	U0101	0	0	5
Høgåsveien 52	81082685	U0101	0	0	3
Høgåsveien 50	81082677	U0101	0	0	1

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Høgåsveien 52	81082685	U0102	0	0	4
Høgåsveien 54	81082693	U0102	0	0	6
Høgåsveien 50	81082677	U0102	0	0	2

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1990
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	Energiregler 1997
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.029
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Obos Prosjekt AS
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Dato for beregning	
Klimastasjon	Oslo
Korreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsdato	
Dato	03.02.2026
Beskrivelse	

Bygningskategori i henhold til tabell T.1 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	1 544,62 m²
Areal tak	655,00 m²
Areal gulv	655,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	274,32 m²
Oppvarmet BRA	2 161,20 m²
Oppvarmet luftvolum	5 186,90 m²
U-verdi for yttervegger	0,34 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,35 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,69 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	62,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,41 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr i driftstiden	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	10,53 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	13,14 kWh/(m²·år)

Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,20 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	432,24 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,60 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	648,36 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Sentral varmekilde - Fjernvarme	0,95	100,00
		Inndata
Installert effekt		92,54
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfakorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Primær energifaktor	Co2 faktor	Energikostnad	Annen vekting
Levert elektrisitet	1,00	395,00	0,80	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	0,45	0,00
Fossil olje	2,70	0,00	0,00	2,70
Fossil gass	1,90	0,00	0,00	1,90
Fossilt fastbrensel	0,37	0,00	0,00	2,70
Bio olje	0,37	0,00	0,00	0,37
Bio gass	0,37	0,00	0,00	0,37
Bio fastbrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Fjernvarme	0,43	85,00	0,70	0,43
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,37
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS3031:2025

	Varmetapspost	**Varmetapstall**
1	Vegger	0,24 W/(m²·K)
2	Tak	0,11 W/(m²·K)
3	Gulv	0,04 W/(m²·K)
4	Vinduer og dører	0,10 W/(m²·K)
5	Kuldebroer	0,10 W/(m²·K)
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,59 W/(m²·K)**
6	Infiltrasjon	0,01 W/(m²·K)
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,60 W/(m²·K)**
7	Ventilasjon	0,47 W/(m²·K)
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**1,07 W/(m²·K)**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)]	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
Romoppvarming	72,30	4,44	76,75	0,95	80,79
Ventilasjonsvarme	0	0	0	0,0	0
Varmtvann	25	3	29	0,9	30
Romkjøling	0	0	0	0,0	0
Ventilasjonskjøling	0	0	0	0,0	0
Vifter	9	0	9	1,0	9
Pumper	2	0	2	1,0	2
Belysning	11	0	11	1,0	11
Teknisk utstyr	18	0	18	1,0	18
Totalt	**137**	**8**	**145**	**-**	**150**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år))
Levert energi	Levert elektrisitet	85 566	40
	Levert fossil olje	0	0
	Levert fossil gass	0	0
	Levert fossil fast brensel	0	0
	Levert bioolje	0	0
	Levert biogass	0	0
	Levert bio fast brensel	0	0
	Totalt levert brensel	0	0
	Levert fjernvarme	239 567	111
	Levert fjernkjøling	0	0
	Andre levert energibærere	0	0
	Totalt levert energi	325 132	150
Eksportert energi	Egenprodusert Elektrisitet Til Eksport	0	0
Levert energi	Totalt netto levert energi	325 132	150

Elektrisk energibudsjett energi henhold til tabell 12.B i NS3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
El-spesifikke energiposter	85 566	0
Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	0	0
Tilført elektrisitet varmtvannssystem	0	0
Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0
Egenprodusert elektrisitet til egenbruk	0	0
Levert elektrisitet	85 566	0
Egenprodusert elektrisitet til eksport	0	0
Netto levert elektrisitet	85 566	0

Vektet levert energi / primærenergi for bygningen henhold til tabell 16 i NS3031:2025

Energikilde	Levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor/primærenergi-faktor	Vektet levert energi / primærenergi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
Levert elektrisitet	39,59	1,00	39,59
Levert fosils olje	0,00	1,00	0,00
Levert fosil gass	0,00	1,00	0,00
Levert fosilt fast brensel	0,00	1,00	0,00
Levert bioolje	0,00	0,45	0,00
Levert biogass	0,00	0,45	0,00
Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
Levert Totalt brensel	0,00	1,00	0,00
Levert fjernvarme	110,85	0,45	49,88
Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00

Totalt resultat

Størrelser	Verdi
Sum klimakorrigert spesifik vektet levert energi	89,47 kWh/(m²·år)
Totalt klimakorrigert levert energi	193 370,91 kWh

Ingen målt energibruk rapportert

Privatmegleren Horisont
v/Kristoffer M Zaar Abrahamsen
Bergensgata 1, 0468 OSLO
E-post: kristoffer.zaar@privatmegleren.no

Deres ref.: 155260080 . Vår ref.: 0529-1-2006 Dato: 29.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Liakollen Borettslag
Organisasjonsnr:	946475610
Andelseier:	Rani, Rida Fatima
Medeier:	Rao, Ali Abbas
Leilighetsnummer:	2006
Adresse:	Høgåsveien 52, 1259 OSLO
Andelsnummer:	75
Gnr.	191
Bnr.	151

Borettsinnskudd: Kr. 232 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 1786826.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Garasje følger leiligheten: Ja, dersom leiligheten har garasjeplass Boligselskapets hjemmeside: www.liakollen.no Nøkler kan bestilles hos Holmlia Vaktmesterservice AS tlf 23 16 93 90. Her kan man også bestille skilt til ringeklokke og postkasse. Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning): Borettslaget har opprettet ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld med forfallsdatoene 30.03. og 30.09. Borettslaget har 2 lån med IN-ordning. Begge kan nedbetales med første anledning 30.09.2024 for lån nr2. Kapitalkostnader for lån nr2 dekkes pr i dag fremdeles via felleskostnader, men vil bli skilt ut som egen kategori etter forfall 30.09.2024 Borettslaget har et antall parkeringsplasser ute på garasjetaket, samt tre plasser inne i garasjehuset som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med OBOS, eierskifte@obos.no Oppsigelse må sendes skriftelig med en måneds varsel. Brl har tatt opp lån på 10mill jun26 som er fordelt. Det opprettes IN-ordning for det 3.lånet også. Fra 01.06.2026 øker tillegg for trappevask med kr 60,- fra 150,- til 210,- pr måned for husstandene det gjelder. Fra 01.06.2026 øker felleskostnader og leietillegg for tilbygg med 10%. Fra 01.08.2026 øker felleskostnader og leietillegg for tilbygg med ytterliggere 10%. Bakgrunn er pågående rehabiliteringsarbeider.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207935867
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	21 682 788,50
Innfrielsesdato:	28.02.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208077287
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	15 528 412,83
Innfrielsesdato:	30.03.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208592165
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	9 831 552,00
Innfrielsesdato:	30.06.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208653261
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	1 379 593,00
Innfrielsesdato:	30.08.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208737260
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	6 957 730,00
Innfrielsesdato:	30.01.2056
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 598,46,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820807728; IN lån 2 - Akonto renter	582,01	
Lån nr: 9820807728; IN lån 2 - Akonto avdrag	193,06	
Lån nr: 9820793586; IN lån 1 - Akonto renter	840,25	
Lån nr: 9820793586; IN lån 1 - Akonto avdrag	323,14	
Trappevask	210,00	
TV og Bredbånd	459,00	
Felleskostnader	4 991,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 906,-
Fradragsberettigede kostnader:	22 328,-
Annen formue:	16 967,-
Gjeld:	417 920,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207935867
Restsaldo:	192 120,76
Kapitalkostnader:	1 121,93
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208077287
Restsaldo:	133 105,71
Kapitalkostnader:	752,27
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208592165
Restsaldo:	76 414,39
Kapitalkostnader:	428,93
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208653261
Restsaldo:	10 722,72
Kapitalkostnader:	60,38
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208737260
Restsaldo:	54 078,01
Kapitalkostnader:	301,26
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 466 441,59,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Daniel Matthias Walter pr. e-post: daniel.walter@obos.no eller telefon: 23 16 51 08.

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:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Nils-Inge Bergan, e-post: liakollen@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne

personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:

Forhåndsvarsel av forkjøpsretten	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
(dersom forkjøpsretten ikke benyttes)		
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 529
LIAKOLLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LIAKOLLEN BORETTSLAG

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 25. mars kl. 21:00 og lukker 29. mars kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/529

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 25. mars kl. 18:30.

Det holdes også et frivillig møte 25. mars kl. 18:30 , Holmlia 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.

Annen informasjon

Generalforsamlingen avholdes både fysisk og digitalt via Teams. Stemmegivningen foretas digitalt via Vibbo tilsvarende tidligere år.

Møtested for fysisk møte er Holmlia kirke. Teams-link for digital deltakelse følger med i digital versjon av innkallingen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer - styret

6. Fastsettelse av honorarer - prosjekthonorar

7. Fastsettelse av honorarer - valgkomitee

8. Forslag om endring av husordensregler

9. Forslag om utvidet flagging med Pride-flagget

10. Forslag om enveiskjøring

11. Valg av tillitsvalgte

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i LIAKOLLEN BORETTSLAG

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.

Styrets innstilling

Nils-Inge Bergan foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Nils-Inge Bergan er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Ali Nael og Øistein Aamodt foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Ali Nael og Øistein Aamodt 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 at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 0529 Liakollen Borettslag - Revisjonsberetning.pdf
2. 0529 Årsregnskap 2025.pdf
3. 0529 Styrets årsrapport 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer - styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350.000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 350.000,-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer - prosjekthonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for prosjektarbeid foreslås satt til 75.000,-

Forslag til vedtak
Godtgjørelse for prosjektarbeid settes til 75.000,-

Sak 7

Fastsettelse av honorarer - valgkomitee

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6.000,-

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for valgkomiteen settes til kr 6.000,-

Sak 8

Forslag om endring av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra styret:

Mindre endringer av husordensreglene

Punkt 2-5:

Opprinnelig tekst:

Ved arrangering av fester eller støyende sammenkomster og støyvoldende arbeide må naboer varsles. Med nabovarsel tilsidesetter man dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.

Ny tekst:

Ved arrangering av fester eller støyende sammenkomster og arbeide må naboer varsles. Med nabovarsel tilsidesetter man dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.

Punkt 3-1:

Opprinnelig tekst:

Ingen må sette fra seg sykler, ski, akebrett, sko eller andre gjenstander i ganger og felles rom. Dette er i henhold til brannforskriften og alminnelig orden.

Barnevogner kan settes under trappen når dette ikke er til hinder for beboerne.

Ny tekst:

Ingen må sette fra seg sykler, ski, akebrett, sko eller andre gjenstander i ganger og felles rom. Dette er i henhold til brannforskriften og alminnelig orden.

Barnevogner, rullatorer og rullestoler kan settes under trappen når dette ikke er til hinder for beboerne.

Punkt 3-5

Opprinnelig tekst:

Risting og banking av tepper og tøy fra balkonger eller vinduer er ikke tillatt. Lufting og tørking av tøy skal bare skje på en slik måte at det ikke generer naboer.

Ny tekst:

Risting av tepper og tøy fra balkonger eller vinduer er ikke tillatt. Lufting og tørking av tøy skal bare skje på en slik måte at det ikke generer naboer.

Punkt 3-6

Opprinnelig tekst:

Søppel skal pakkes forsvarlig inn og kastes i avfallscontainere i søppelrom. Større kolli må fjernes av den enkelte leieboer eller ved organisert fjerning av søppel. Styret vil bestille en stor søppelcontainer i minst to ganger pr. år, fortrinnsvis høst og vår.

Ny tekst:

Søppel skal pakkes forsvarlig inn og kastes i avfallscontainere i søppelrom. Større kolli må fjernes av den enkelte beboer eller ved organisert fjerning av søppel. Styret vil bestille en stor søppelcontainer i forbindelse med vårdugnaden. Borettslaget har ellers en permanent container som kan benyttes mot et lite honorar.

Punkt 3-11

Opprinnelig tekst;

Parkering skal kun skje på oppmerkede P-plasser. Gjelder også P-hus. Det er forbudt å oppbevare uvedkommende gjenstander i P-hus.

Ny tekst:

Parkering skal kun skje på oppmerkede P-plasser. Gjelder også P-hus. Se ellers kapittel 8 og 9.

Punkt 4-2 C

Opprinnelig tekst:

Personskader fører utelukkende til krav om terminering terminasjon av dyret.

Ny tekst:

Personskader kan føre til krav om terminering av dyret.

Punkt 6-7

Opprinnelig tekst:

Andelseier er ansvarlig for at postkassen er merket med navnskilt etter gjeldende standard og utforming. Klistrelapper, dymotape etc. er ikke tillatt.

Om andelseier ikke anskaffer nytt postkasseskilt innen fire uker etter nyinflytting eller at skaden/manglen ble oppdaget, vil borettslaget gå til anskaffelse av nytt postkasseskilt for andelseiers regning.

Ny tekst:

Andelseier er ansvarlig for å bestille, fra styret, postkasseskilt innen 2 uker etter innflytting (via skjema i Vibbo). Postkasser skal være merket med navneskilt etter gjeldende standard utforming for borettslaget. Nytt skilt skal også bestilles på samme måte ved endring/tillegg/fjerning av navn. Klistrelapper, dymotape etc. er ikke tillatt. Dersom det er behov for et ekstra navn for en midlertidig omadressering skal vedkommende bruke c/o til ett av navnene som allerede står på postkassen.

«Nei til reklame»-lapp skal også bestilles via styret, for å sikre at standard merkelapp blir brukt i hele borettslaget.

Punkt 8-1

Opprinnelig tekst:

Garasjeanlegget skal kun benyttes til bil, takgrind og 4 dekk. Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget til oppbevaring av andre ting jfr. gjeldende brannforskrifter. Dog kan heiseanordning for skiboks monteres i tak over garasjeplass, jfr. pkt 8.6.

Ny tekst:

Garasjeanlegget skal kun benyttes til bil, sykkel, takgrind og 4 dekk. Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget til oppbevaring av andre ting jfr. gjeldende brannforskrifter. Dog kan heiseanordning for skiboks monteres i tak over garasjeplass, jfr. pkt 8.6.

Punkt 8-3.1

Opprinnelig tekst:

Eieren er ansvarlig for skader som påføres garasjen av ham, hans familie, folk i hans tjeneste eller andre han gir adgang til anlegget.

Ny tekst:

Eieren er ansvarlig for skader som påføres garasjen av ham, hans familie eller andre han gir adgang til anlegget.

Punkt 8-4

Opprinnelig tekst:

Eieren må sørge for å holde plassen fri for søppel og avfall, jfr. gjeldende brannforskrifter.

Ny tekst:

Teksten strykes da dette allerede er dekket i punkt 3-11.

Punkt 8-6

Opprinnelig tekst:

Eieren må ikke foreta innredning eller montere innredninger. Unntatt fra denne regelen er heiseanordning for å løfte skiboks fra biltak, og for å lagre skiboksen oppunder garasjetaket. Ved montering av slike innretninger gjelder følgende regler:

Ny tekst:

Eieren må ikke montere utstyr eller innredninger. Unntatt fra denne regelen er heiseanordning for å løfte skiboks fra biltak, og for å lagre skiboksen oppunder garasjetaket. Ved montering av heiseanordning gjelder følgende regler:

Punkt 9-2

Opprinnelig tekst:

Gjesteparkeringen skal ikke benyttes til andelseiernes egne biler. Her gjelder til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser fra engasjert parkeringsselskap.

Ny tekst:

For gjesteparkeringen gjelder til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser fra engasjert parkeringsselskap.

Styrets innstilling

Foreslåtte endringer av husordensregler vedtas slik de foreligger.

Forslag til vedtak

Foreslåtte endringer av husordensregler vedtas slik de foreligger.

Sak 9

Forslag om utvidet flagging med Pride-flagget

Forslag fremmet av:
Martin Stene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Liakollen borettslag flagger i dag med Pride-flagget under Pride-uken. Forslaget innebærer en utvidelse av dagens praksis, slik at det flagges gjennom hele juni måned.

Juni er internasjonalt anerkjent som Pride-måneden, og utvidet flagging vil være et synlig og inkluderende signal om støtte til mangfold, likeverd og respekt i bomiljøet. Tiltaket er symbolsk, tidsavgrenset og i tråd med borettslagets verdigrunnlag. Flaggingen foreslås gjennomført med respekt for gjeldende flaggregler, med unntak av offentlige høytidsdager.

Styrets innstilling

Styret ber om Generalforsamlingens avgjørelse.

Forslag til vedtak

Liakollen borettslag utvider dagens praksis med Pride-flagging og flagger med Pride-flagget gjennom hele juni måned. Flaggingen gjennomføres i tråd med gjeldende flaggregler, og Pride-flagget benyttes ikke på offentlige høytidsdager.

Sak 10

Forslag om enveiskjøring

Forslag fremmet av:
Mathias Emil Hager

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret skal ta kontakt med de aktuelle myndigheter og be om at det skiltes enveiskjøring mellom Høgåsveien 64 og 50 slik at det kun er lov å kjøre ned mot Høgåsveien fra nr. 64 mot nr. 50

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Styret kontakter de aktuelle myndigheter og søker om skilting fra H. 64 til H. 50 om enveiskjøring med kjøreretning mot H. 50.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Nils-Inge Bergan

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Mildrid Amundsen
Iris Johanna Cuadra Días

Som styremedlemmer foreslås:

Karine Svelle Mellqvist
Bjarne Lyng
Anne May Brekke

C. Som varamedlemmer foreslås:

1) Amine Assiah
2) Lars Inge Halvorsen
3) Daniel Skjøtskift Johannessen

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Nils-Inge Bergan

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Mildrid Amundsen

E. Som valgkomité foreslås:

Iselin Amalie Jackwitz
Linda Marie Frogner
Cecilie Abusdal Hegg

I valgkomiteen for Liakollen Borettslag
Iselin Amalie Jackwitz
Linda Marie Frogner

Roller og kandidater

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

- Nils-Inge Bergan

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

- Anne May Brekke
- Bjarne Lyng
- Karine Svelle Mellqvist

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Amine Assiah
- Daniel Skjøtskift Johannessen
- Lars Inge Halvorsen

Valg av 3 valgkomitee Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitee:

- Cecilie Abusdal Hegg
- Iselin Amalie Jackwitz
- Linda Marie Frogner

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Nils-Inge Bergan

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

- Mildrid Amundsen

Til generalforsamlingen i Liakollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Liakollen Borettslaget som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Oslo, 3. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

LIAKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 946475610, KLIENTNR. 529

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**12 060 014**	**6 641 852**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-11 853 730	553 122
Tilbakeføring av avskrivning	14	191 397	155 598
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-77 356	-319 303
Tillegg for nye langsiktige lån	18	11 400 000	0
Økning annen langsiktig gjeld	18	0	8 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-8 711 382	-650 402
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-926 706	-2 316 574
Innsk. øremerk. bankkto		-963	-4 278
Uttak øremerk. bankkto		0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-9 978 740**	**5 418 163**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 081 274**	**12 060 015**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 609 637	12 790 511
Kortsiktig gjeld		-528 363	-730 497
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 081 274**	**12 060 014**

LIAKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 946475610, KLIENTNR. 529

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	2 762 124	2 073 755	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	6 080 394	6 486 945	10 105 000	9 790 000
Ladeinntekter elbil		174 091	76 356	60 000	80 000
Andre inntekter	3	98 590	1 379 467	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 115 198**	**10 016 522**	**10 165 000**	**9 870 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-662 725	-359 538	-358 000	-381 000
Styrehonorar	5	-350 000	-300 000	-300 000	-350 000
Avskrivninger	14	-191 397	-155 598	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 125	-11 000	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-191 460	-184 095	-195 000	-204 000
Konsulenthonorar		-106 204	-64 119	-120 000	-120 000
Drift og vedlikehold	7	-12 341 113	-2 761 916	-9 340 000	-680 000
Forsikringer		-350 482	-343 461	-412 000	-400 000
Kommunale avgifter	8	-1 619 154	-1 480 232	-1 690 520	-1 697 000
Ladekostnader EL-bil		-82 973	-68 444	-60 000	-80 000
Kostnader til fordeling		-51 523	-46 859	-40 000	-40 000
Energi/fyring	9	-1 484 645	-1 488 053	-1 830 000	-1 220 000
TV-anlegg/bredbånd		-707 612	-771 740	-849 000	-750 000
Andre driftskostnader	10	-1 325 612	-1 600 711	-1 078 000	-1 013 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-19 477 025**	**-9 635 765**	**-16 287 520**	**-6 950 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-10 361 825**	**380 757**	**-6 122 520**	**2 920 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		926 706	2 316 574	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-9 435 119**	**2 697 331**	**-6 122 520**	**2 920 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	245 319	324 072	150 000	150 000
Finanskostnader	12	-2 663 930	-2 468 281	-2 381 000	-2 548 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 418 611**	**-2 144 209**	**-2 231 000**	**-2 398 000**
ÅRSRESULTAT		**-11 853 730**	**553 122**	**-8 353 520**	**522 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		0	553 122		
Fra annen egenkapital:		-11 853 730	0		

LIAKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 946475610, KLIENTNR. 529

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	136 744 198	136 744 198
Tomt		994 402	994 402
Andre varige driftsmidler	14	597 433	711 473
Aksjer og andeler	15	2 100	2 100
Øremerkede bankinnskudd		74 422	32 195
SUM ANLEGGSMIDLER		**138 412 554**	**138 484 368**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		57 363	59 344
Andre kortsiktige fordringer	16	91 096	16 956
Driftskonto OBOS-banken		528 505	459 494
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 197	0
Sparekonto OBOS-banken		1 931 476	12 254 717
SUM OMLØPSMIDLER		**2 609 637**	**12 790 511**
SUM EIENDELER		**141 022 191**	**151 274 879**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 131 * 100		13 100	13 100
Annen egenkapital	17	61 315 625	73 169 355
SUM EGENKAPITAL		**61 328 725**	**73 182 455**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	49 491 441	47 729 529
Borettsinnskudd	19	29 608 900	29 608 900
Annen langsiktig gjeld		64 763	23 499
SUM LANGSIKTIG GJELD		**79 165 104**	**77 361 928**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		452 021	691 187
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	20	11 242	3 021
Påløpte renter		13 534	14 866
Påløpte avdrag		0	0
Annen kortsiktig gjeld	21	51 567	21 423
SUM KORTSIKTIG GJELD		**528 363**	**730 497**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**141 022 191**	**151 274 879**
Pantstillelse	22	88 508 900	83 608 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2026
Styret i Liakollen Borettslag

Nils-Inge Bergan	Karine Svelle Mellqvist	Mildrid Amundsen
Iris Johanna Cuadra Diaz	Janne K. Gustavsen Kasstad	Bjarne Andre Lyng

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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 verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.
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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Energi	1 730 508
Felleskostnader	3 417 424
Garasje	4 950

TV og Bredbånd	721 548
Parkering	7 128
Tilleggsareal	11 636
Trappevask	187 200
Kapitalkostnader IN I	1 663 918
Kapitalkostnader IN II	1 136 208
Reg.kapitalkostnader IN I	-18 825
Reg.kapitalkostnader IN II	-19 177
Fratrekk kapitalkostnader	-2 762 124
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 080 394**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Miljøtiltak	64 763
Nettbetalinger	23 539
Nøkler	9 988
Utleie	300
SUM ANDRE INNTEKTER	**98 590**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-432 080
Overtid	-38 741
Påløpte feriepenger	-57 202
Arbeidsgiveravgift	-123 802
Gaver til ansatte	-2 500
Yrkesskadeforsikring	-8 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-662 725**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-350 000
SUM STYREHONORAR	**-350 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 125**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Obos Prosjekt	-248 078
Absolutt Arkitektur AS	-126 290
Byggtek 2 AS	-50 626
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-424 994**
Drift/vedlikehold bygninger	-2 236 682
Drift/vedlikehold VVS	-297 433

Drift/vedlikehold elektro	-1 071 505
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 098 499
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 844
Drift/vedlikehold heisanlegg	-6 982 782
Drift/vedlikehold brannsikring	-79 013
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 154
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-55 207
Egenandel forsikring	-34 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-12 341 113**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 169 380
Renovasjonsgebyr	-449 774
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 619 154**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-149 852
Fjernvarme	-1 334 793
SUM ENERGI / FYRING	**-1 484 645**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-49 648
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-37 161
Håndverktøy	-80 107
Datautstyr	-35 731
Annet driftsmateriale	-12 925
Lyspærer og sikringer	-1 795
Vaktmestertjenester	-435 759
Renhold ved firmaer	-389 788
Andre driftskostnader	-162 032
Kontor- og datarekvisita	-10 029
Trykksaker	-643
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 080
Andre kontorkostnader	-15 153
Kontingenter	-26 200
Bank- og kortgebyr	-3 059
Øreavrunding	3
Velferdskostnader	-55 506
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 325 612**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 726
Renter av sparekonto i OBOS-banken	190 031
Renter bank	51 562

SUM FINANSINNTEKTER	**245 319**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 238 366
Pantegjeldsrenter	-870 776
Pantegjeldsrenter	-209 700
Pantegjeldsrenter	-279 186
Pantegjeldsrenter	-22 859
Renter på leverandørgjeld	-2 422
Andre rentekostnader	-32 297
Renter og provisjon kassekreditt	-8 324
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 663 930**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	130 841 598
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	5 902 600
SUM BYGNINGER	**136 744 198**

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Veibom		
Tilgang 2025	77 356	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-3 868	
		73 488
Garasjeanlegg		
Tilgang 2005	325 000	
Avskrevet tidligere	-110 500	
Avskrevet i år	-6 500	
		208 000
Gjerde		
Tilgang 2021	494 691	
Avskrevet tidligere	-321 549	
Avskrevet i år	-98 938	
		74 204
Huskestativ		
Tilgang 2024	319 303	
Avskrevet tidligere	-31 930	
Avskrevet i år	-63 861	
		223 512
Kamera ute		
Tilgang 2023	54 688	
Avskrevet tidligere	-18 229	
Avskrevet i år	-18 229	
		18 230
Ladebokser		
Tilgang 2017	166 750	

Avskrevet tidligere	-166 749	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**597 434**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-191 397**

NOTE 15
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dv at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 14. Pålydende: 150,- Balanseført verdi: 2.100

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	89 907
Til gode av eierne	1 189
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**91 096**

NOTE 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	57 236 285
Egenkapital fra IN tidligere år	3 492 259
Egenkapital fra IN 2025	926 706
Reduksjon EK fra IN	-339 625
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**61 315 625**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS 9820.79.35867 IN		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,7 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig, 2021	-27 669 791	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 062 061	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	406 727	
Nedbetalt tidligere, IN	2 250 601	
Nedbetalt i år, IN	561 857	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-22 388 545

OBOS-banken AS 9820.80.77287		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,7 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig, 2023	-18 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	369 039	

Nedbetalt i år, ordinære avdrag	246 255	
Nedbetalt tidligere, IN	1 241 658	
Nedbetalt i år, IN	364 849	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-15 778 199
OBOS-banken AS 9820.84.38603		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år		
Opprinnelig 2024	-8 000 000	
Nedbetalt tidligere	16 903	
Nedbetalt i år	7 983 097	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		0
OBOS-banken AS 9820.85.92165		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	68 737	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-9 931 263
OBOS-banken AS 9820.86.53261		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-1 400 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	6 566	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-1 393 434
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-49 491 441**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-29 608 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-29 608 900**

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 197
Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 045
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-11 242**

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-50 908
Gjeld til ansatte og eiere	-584
Uopptjent inntekt	0
Annen kortsiktig gjeld	-75
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-51 567**

NOTE 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	29 608 900
Pantelån	49 491 441
Beregnede IN forpliktelser	4 079 340
TOTALT	**83 179 681**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	136 744 198
Tomt	994 402
TOTALT	**137 738 600**

Styrets arbeide

Det er gjennomført 19 styremøter, og 157 saker er protokollført.
Møtene har blitt gjennomført digitalt via Teams, og dette har fungert veldig bra. Noen hastesaker er blitt gjennomført som kontorforretning.
Styret benytter et web-basert verktøy i løsningen Styrerommet fra OBOS, slik at alle medlemmer kan holde seg oppdatert i saker som skal behandles inkl. alle vedlegg. De respektive styremedlemmer har derfor kunnet sette seg godt inn i sakene før behandling i møtene.

Styreleder har gjennomført forhandlinger om prisnedgang med 2 firmaer i forbindelse med balkong- og maleprosjektet. For å spare penger vil styreleder selv være prosjektleder for prosjektet, og delt dette i 2 prosjekter, 1 for maling og 1 for balkonger.
Styreleder har avsluttet samarbeidet med arkitekten. Styreleder og nestleder har deltatt på befaringer, planmøter, gjennomgangsmøte og arbeidsmøter med OBOS Prosjekt AS og entreprenører i forbindelse med balkong- og maleprosjektet , samt fulgt opp avtaler gjort i disse møtene.

Styreleder har fulgt opp alle kontrakter mot leverandører, og påsett at disse blir oppfylt, samt fremforhandlet nye kontrakter. Styreleder har hatt daglige kontakter med vaktmesterselskapet angående gjøremål, daglig fulgt opp og veiledet skoleungdommene, deltatt på møter med OBOS Prosjekt i forbindelse med Energikartleggingen, samt oppfølging av OTIS i forbindelse med oppgradering av lagets styringssystemer for heisene.
Styreleder utfører daglig oppfølging av aktiviteter og hendelser i borettslaget. Styreleder har ukentlig samtaler og oppfølging mot forvaltningskonsulenten i OBOS.

Styrets nestleder har gjennom 2025 fulgt opp Palmgren i forhold til utestående saker etter ettårskontrollen.
Styrets nestleder har bistått styreleder i prosjektarbeidet med den planlagte oppgraderingen av rekkehusbalkongene og malearbeidene som er utført, samt planlegging av disse prosjektene for fullføring i 2026.
Har deltatt i planlegging av, og har organisert oversikt over bestillinger av, ventilasjonsrens som vil bli gjennomført i 2026.
Har hovedansvaret for nyhetsformidling i Vibbo til våre beboere, og herunder også distribusjon av informasjon på papir til de som har reservert seg mot digital kommunikasjon, månedlig Vibbo-nytt og diverse hastesaker. Ansvaret omfattet også vedlikehold av eksisterende temasider og annen informasjon i Vibbo. En full revidering av temasidene er i gang, og vil bli fullført i 2026.
Har organisert og vedlikeholdt arkivering av dokumenter og e-poster i Styrerommet.
Bistod styrets leder i det daglige styrearbeidet, samt diverse møter.

Styremedlem Janne Kasstad ledet fargeutvalget som ble nedsatt i 2024, og har fulgt opp rådene fra fargekonsulent til Jotun i 2025.

Varamedlem Amine Assiashi har hjulpet mange av våre beboere ved problemer med Telias rutere og TV-dekodere. Han har også hjulpet til med praktiske/tekniske problemer i borettslaget. Han er 2025 opplært til å kunne resette og starte lagets heiser ved heisestopp.

Varemedlem Amine Assiahi har tatt hånd om manuell snømåking ved større snøfall slik at inngangspartier og trapp blir lettere å forsere. Dette blir fullført av vaktmester når brøytingen er ferdig.

Styret har gjennomført en komplett vårbefaring for å identifisere oppgaver til:
- Liakollens vårdugnad
- Vaktmester
- Liakollens skoleungdom, som har vært engasjert til sommerjobbing (maling, luking og krattrydding)

Ungdommene har også utført beplantning i blomsterbed og potter i hele borettslaget. Opprenskning av kantsteiner og heller langs gangveien har de også stått for.
Ungdommene har også skrapt, pusset og malt ca halvparten av borettslagets tregjerder og håndløpere. Denne jobben vil bli fullført i 2026.

Vi har avholdt dugnad i 2025. Fint å se at så mange møtte opp, både store og små, og oppgavelista ble fullført. Tradisjonen med kaffe/brus og noe attåt i nr. 120 ble som vanlig en hyggelig avslutning etter flott innsats. Styret takker Anne May Brekke som stiller sin uteplass til rådighet og lager og ordner med kaker, kaffe og det som hører med.

Sosiale arrangementer
Det ble for første gang arrangert Halloween-markering på lekeplassen. Det var pyntet med tradisjonelle effekter og lys. Noen av barnefamiliene hadde tatt på seg oppgaven med utskraping og utskjæring av gresskar som ble satt ut med lys i. Disse ble veldig dekorative. Både barn og voksne hadde kledd seg i flotte kostymer. Det ble delt ut drikke til barna, samt godteri som ungene samlet i kurvene sine. Et vellykket arrangement!

Den hyggelige tradisjonen vår med julegrantenning, nisse, gløgg, Ruseløkka Janitsjar, heste-ekvipasje fra Søndre Aas gård, etc ble gjennomført. Vibbo gjorde det også i år mulig å dele bilder (tatt av styremedlemmer) fra arrangementet med de som ikke kunne være til stede. Styret vil også takke Tone Burud for innsatsen med gløggservering.

Styret
Styret har postkasse på veggen ved Høgåsveien 50. Lagets e-post: liakollen@styrerommet.no
I tillegg kan styret kontaktes via meldingstjenesten i Vibbo. Styreliste med navn, adresse, telefonnummer og ansvarsområder for hvert enkelt styremedlem legges ut på Vibbo etter konstituerende styremøte. Borettslaget har ikke eget styrerom. og styremøter blir avholdt på Teams. Styrerommet til Tirillsletta borettslag kan benyttes om forholdene tillater/krever dette. Møtene avholdes fortrinnsvis en gang pr. måned.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på https://vibbo.no/liakollen
Her finner du oversikt over din bolig, f eks felleskostnader (inkl den månedlige fakturaen), skatteopplysninger med mere. På temasidene finner du masse praktisk og nyttig informasjon om borettslaget og hvordan ting fungerer. Om du savner informasjon ta kontakt med styret.

I tillegg er dette den foretrukne kanalen for å kunne kommunisere med styret. Det er mest praktisk for styret at henvendelser kommer inn som Vibbo-meldinger. Da får vi med kontaktinformasjon og informasjon om leiligheten automatisk. Historikken lagres på leiligheten automatisk.
Det er primært styrets leder og nestleder som besvarer henvendelser fra beboere som kommer inn som meldinger i Vibbo eller på styrets e-post.

Kommunikasjon
Andelseiere er i utgangspunktet lagt opp som mottakere av elektronisk informasjon, men kan reservere seg mot dette ved henvendelse til OBOS. Styret har tilpasset kommunikasjon ut mot beboere basert på denne nye modellen. Mesteparten av informasjonen blir distribuert i Vibbo, ikke i postkassene. Unntaket er de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon. Vibbo Nyhetsbrev distribueres månedlig i disse andelseiernes postkasser (i løpet av måneden kan enkeltsaker også bli lagt i postkassene ved behov). Vibbo er en effektiv kommunikasjonskanal for styret. Leietakere, medboere og pårørende kan også godkjennes for tilgang til Vibbo.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Christiania forvaltning & eiendom AS (tidligere HVS) som kan kontaktes på telefon 23 16 93 90 eller
e-post: post@christianiagruppen.no
Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier påregne å måtte betale for tjenester knyttet til egen bolig selv.

Bomiljø og vektertjeneste
Borettslaget har avtale med Securitas om bomiljøtjeneste og inspeksjoner i laget. Dersom andelseier har behov for assistanse kan tilkaller-tjeneste benyttes 24 timer i døgnet alle årets dager.
Ring direkte til bomiljøvekterens vakttelefon 22 88 14 74 ved behov. (Om ikke vekter er tilgjengelig, blir telefonen viderekoblet til vaktsentral som kan yte assistanse.)

Renholdstjeneste
Borettslaget har avtale med G/S Vask og Rens AS om ukentlig renhold av fellesarealene.

Parkering og garasjehus
- Utleie - Borettslaget har et antall parkeringsplasser ute på garasjetaket, samt tre plasser inne i garasjehuset, som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret. De beboerne som har inngått leiekontrakt via OBOS tidligere blir stående på eksisterende kontrakt. Nye håndteres via styret.
- Parkeringskontroll ble overlatt til eksternt parkeringsfirma i juli 2001, etter vedtak i lagets generalforsamling samme år. Parkeringsfirmaet P-Service AS ivaretar kontrollen i Liakollens anlegg.

- Parkeringsbestemmelser og informasjon er lagt ut på Vibbo. Vi anbefaler alle å sette seg inn i disse, så både beboere og besøkende slipper unødvendig ileggelse av parkeringsgebyr.
- Elbillading i garasjen - Det ble i 2020 montert infrastruktur for elbil-ladere i garasjehuset. Avtale er tegnet med selskapet Elaway, og de av våre beboere som har behov for elbillading kan tegne egne avtaler med selskapet. www.elaway.no
  Ny kontrakt med Elaway ble inngått per 01.12.2023, med nye betingelser i henhold til endret lovgivning.
- Ladestasjonene på garasjetaket kan fortsatt benyttes. De er gått ut av produksjon og det er vanskelig å skaffe deler, så reparasjon av ladestasjoner vil ikke bli utført. Per i dag er 2 av disse ute av drift, og disse to er nå skiltet som gjesteparkeringsplasser. Ladekort bestilles hos styreleder eller nestleder.
- Garasjeporter - På garasjeportene er det utført 2 halvårlige servicekontroller. Porten i nedre garasjeplan er komplett byttet ut etter en påkjørsel (forsikringsdekning).
- Kameraovervåkning, med skilting, er satt opp på taket av garasjehuset samt på gjesteparkeringen. Garasjehuset har hatt kameraovervåkning i flere år.
- 5 korttidsparkeringsplasser for beboere ble etablert og skiltet i 2024. I den forbindelse ble nye parkeringsregler publisert i Vibbo.
- Bom inn til garasjetaket ble montert i 2025. For bestilling av kode eller registrering av telefon, send en e-post til styret.

Nøkler/skilt/ringetablå/nøkkelbrikker

- Ekstra nøkler til blokkinnganger bestilles (helst) via skjema i Vibbo, alternativt e-post til liakollen@styrerommet.no eller beskjed lagt i postkassen ved nr. 50.
- Skilt til postkasse kan bestilles hos Christiania forvaltning & eiendom AS – telefon 23 16 93 90 eller e-post post@christianiagruppen.no. Det er enighet om å ha skikkelige skilt på postkasse, da påklistrede lapper ødelegger helhetsinntrykket i de respektive inngangspartier og postkasseanlegg.
  Endring av navn på listen på ringetablået i blokkoppgangene bestilles (helst) via skjema i Vibbo, alternativt e-post til liakollen@styrerommet.no eller beskjed lagt i postkassen ved nr. 50.
  Nøkkelbrikker bestilles (helst) via skjema i Vibbo, alternativt e-post til liakollen@styrerommet.no eller beskjed lagt i postkassen ved nr. 50.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring med Forsikringsnummer 1786826 – 1.1. Vårt kundenr. er 1683953. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.
Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret.
Forsikringsselskapet sender takstmann for å besiktige, vurdere og taksere skaden.
Forsikringsselskapet aksepterer eller avviser skaden. Dersom skaden aksepteres kan forsikringsselskapet bestiller håndverker for reparasjon og sørge for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Revisjon
PwC har solgt deler av revisjonsdelen i sin organisasjon. OBOS hentet frem 3 tilbud på ny revisjonsavtale (fra EY, BDO og «Ny PwC»). Liakollen inngikk avtale med «Ny PWC» (det nye firmaet etablert etter utskillingen fra PwC hovedorganisasjon), det rimeligste alternativet.

TV og bredbånd
Borettslaget har avtale med Multinett, som eier kabelnettet, for levering av TV-signaler og bredbånd - med Telia som leverandør av signalene. Ny og mer fleksibel avtale ble inngått 1. juli 2022. Ved salg av leilighet er beboer ansvarlig for å si opp sin avtale og returnere alt utstyr til Telia, ny eier må inngå ny avtale med Telia og vil få utlevert utstyr i henhold til sin bestilling.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. I 2025 ble de fleste røykvarslere (med utskiftbare batterier) skiftet ut med røykvarslere med batterier som varer i 10 år. Dette vil bli fullført i 2026.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Det er utført lovpålagt årlig HMS kontroll av lekeplassen, kun med mindre, ikke alvorlige anmerkninger, som er rettet opp av lagets vaktmesterfirma. Kontrollen er utført av godkjent lekeplassinspektør.

Annet løpende vedlikehold
Heiser, VVS og elektro følges opp gjennom hele året, og nødvendige reparasjoner utføres ved behov.
Styreleder har rykket ut til heisalarmer/heisstopp/forskjøvet last på kveld/natt/helg 41 ganger og varamedlem Amine Assiashi 4 ganger i 2025.

Ny avtale om heiskontroll inngått med Norsk Heiskontroll AS, halvering av pris i forhold til tidligere avtale med Oslo kommune.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for (hel eller delvis) individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til

OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03 og 30.09 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Å Entelios på vegne av selskapene. Liakollen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg. I 2025 inngikk borettslaget avtale om Norgespris på både strøm i fellesområdene og fjernvarme.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.enova.no/energimerking/bolig/ kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.
Ny – og bedre - energimerking av boliger i Liakollen borettslag ble utført i april 2025 (en F for rekkehus og en E for blokkleiligheter). Utført av OBOS.
Fra 01.01.2026 er det nye regler for energimerking, hvor fjernvarme skårer høyere. Rekkehusene har nå Energimerke C og blokkene har nå Energimerke B.

Større vedlikehold og rehabilitering

2025

- Nye boddører til alle utvendige boder, samt døren til det lille bodhuset.
- Alt råttent treverk byttet ut på begge bodhusene.
- Begge bodhusene er malt i ny farge. (samme farge som rekkehusene får i 2026).
- Nye velkomst/infoskilt montert opp ved innkjøringene til laget.
- Montert nye 10-års røykvarslere i de fleste leilighetene (ferdigstilles i 2026).
- 2 nye lamper montert på lekeplassen (betalt av OBOS Miljøkonto).
- Nye lamper med bevegelsessensor montert i alle blokkenes trappeoppganger.
- Bevegelsessensorer montert i tilknytning til lysene i begge garasjeplan.
- Råtne bord skiftet ut på tregjerdene.
- Maling av tregjerder delvis utført (ferdigstilles i 2026).
- Maling av (grønnmalte) håndløpere delvis utført (ferdigstilles i 2026).
- Kameraovervåking montert på bodhusene, samt to nye kamera på garasjetaket.
- Rehabilitering av søppelromsdørene (ferdigstilles 2026).
- Nødreparert de verste skavankene på gangveien med varmasfalt.
- Oppgradering av styringssystemene til alle heisene ferdigstilt og overlevert.
- Gjennomført betonganalyse av garasjehuset.
- Gjennomført droneinspeksjon av alle tak på blokker og rekkehus.
- Nytt gulvbelegg i alle heisene.
- Ny belysning i alle heisene.
- Fullstendig nedvasking og skuring av alle trappeoppgangene, samt ny impregnering og boning av disse. Skiftet ut skadet gulvbelegg på et repos i nr. 70. Skadet gulvbelegg i repos i nr. 50 byttes i 2026.
- Montering av adgangsbom ved innkjørsel til garasjetaket (åpen 06-22, stengt 22-06).
- Garasjeport nedre plan skiftet ut. Forsikringssak etter påkjørsel.
- Installert nytt porttelefonsystem i blokkene (digital navneliste og kamera for full kontroll fra leilighetene).
- Lyslist montert langs rekkverket på den nye trappa ned til gjesteparkeringa.
- Skiftet 6 ødelagte avtrekksvifter på taket.
- Satt inn vifter/avtrekk i tekniske rom for å redusere varmeproblem i disse. Det nye styringssystemet for heisene er mer følsomt for høy varme. Det viste seg at ventilasjon av disse rommene var feilkonstruert.

2024

- Full renovering av lekeplassen med nye husker, balanseleker, nytt sklibelegg for sklia, et stort utesjakkbrett, nye benker og sittegrupper. Maling av sklie pluss plattformen. Eldre sittegruppe malt om og flyttet til andre steder i borettslaget. Maling av diverse andre benker i borettslaget. Sittegruppene og noen av benkene har nå fått helleunderlag.
- Montert røykvarslere og brannslukningsapparater i alle etasjer i trappeoppgangene til blokkene.
- Montert brannslukningsapparater og merkeskilt i garasjen.
- Ny trapp ved gjesteparkeringen (ferdigstilles februar 2025).
- Noe asfalteringsarbeider ved garasjehuset, samt nødreparert de verste skavankene på gangveien.

- Omskilting av parkeringsområdet pga nye oppdaterte parkeringsregler.
- Byttet to gatelys ved trapp og garasjetak.
- Oppgradering av alle lagets heiser med nytt styringssystem som (ferdigstilles i 2025).
- Ny og billigere avtale inngått med Multinett fra 01.06.2024.
- Nye rutere og TV bokser utdelt.
- Felling av 2 trær som sto i fare for å knekke og falle ned på gjesteparkeringen.
- Felling av 1 stort tre ved H118, roten var råtten og det sto i fare for å velte mot bygningen.
- Redskapsboden i garasjebyggets nedre plan har fått vegger, for å tilrettelegge for oppheng av stiger og redskap av ulike slag.
- Noen vifter i søppelrom og på blokktaket byttet ut.
- Full gjennomgang av VVS opplegget i alle tekniske rom

2023

- Ny garasjeport i nedre garasjeplan etter påkjørsel.
- Enkelte av lagets gjerder, enkelte postkassehus, alle benker og treverk på lekeplassen er blitt malt og oljet - som sommerjobb for ungdom bosatt i Liakollen Borettslag.
- Byttet fotocellelister i resten av lagets heiser.
- Byttet en avtrekksvifte på taket.
- Utskifting av alle vinduer og balkongdører i hele laget, samt inngangsdører til rekkehus.
- Utskifting av utelamper på alle rekkehus.
- Byttet til led-pærer i alle blokkoppganger.
- Alle mangler etter gjennomført el-kontroll er utbedret.
- Skiftet ut all belysning inne og ute på garasjehuset.
- Skiftet all belysning på bodhuset.
- Erstattet og sikret deler av gavlvegg H.54 og murstensvegg 68/70.
- Skiftet beslag på karnappene i øverste etasje på blokkene.
- Komplett utskifting av hele lagets nøkkelsystem.
- Ny lyktestolpe er satt opp ved 66/68, etter skade.

2022

- Ny garasjeport i øvre garasjeplan etter påkjørsel. Port nedre plan blir byttet i 2023 (etter påkjørsel i 2022).
- Enkelte av lagets gjerder, enkelte postkassehus, alle benker og treverk på lekeplassen er blitt malt og oljet - som sommerjobb for ungdom bosatt i Liakollen Borettslag.
- Byttet til fotocellelister i heisene i 50, 52 og 62, resten av heisene får dette byttet ila 2023. Dette er en lovpålagt utskifting.
- Byttet 2 avtrekksvifter på takene.
- Gelender ved trafo/veien mot parkeringen er blitt forsterket (reklamasjon).

2021

- Teglstenvegg på baksiden av 56/58 rehabilitert etter fare for utglidning.
- Balkongrehabilitering av blokkene ferdigstilt.
- Ny skrue- og mutterpakke i heis i nr. 66.
- Nytt hovedkort og CPU i heis i nr. 52.

- Nye vedlikeholdsfrie gjerder montert foran blokkene.
- Gelender montert ved trafostasjonen/veien mot parkeringen (tilgjengelighetsmidler).
- Nytt lekeapparat montert på lekeplass.
- Batterier til røkvarslere utdelt av HVS (ingen kontroll pga Coronasituasjonen).

2020

- Balkongrehabilitering blokker.
- Montering av infrastruktur for elbil-ladere i garasje hus.
- Asfaltering av stikkvei mellom Liakollen og Høgåsen.
- Bestilling av Vedlikeholdsnøkkel fra OBOS Prosjekt AS
- Multinett har lagt ny infrastruktur inn til blokkene.
- Batterier til røkvarslere utdelt av HVS (ingen kontroll pga Coronasituasjonen)
- Begge bodhusene, store deler av lagets gjerder, enkelte postkassehus, benker og treverk på lekeplassen er blitt malt og oljet - som sommerjobb for ungdom bosatt i Liakollen Borettslag.

2019

- Tilstandsvurderinger foretatt av OBOS Prosjekt AS på fasader og kledning.
- Betongundersøkelse gjennomført på balkonger i blokkene.
- Samtlige røykvarslere og slukkeutstyr gått over av HVS AS.

2018

- Takbelegg skiftet på alle bygninger i Liakollen borettslag.
- Samtlige røykvarslere og slukkeutstyr gått over av HVS AS.
- Nye nedløpsrør montert i forbindelse med utskiftingen av takbelegget.
- Ny skrue- og mutterpakke i heis i nr. 56.

2017

- Skiftet vinduer I trappeoppgang Høgåsveien 64, 66, 68 og 70.
- Montert 6 ladepunkter for El-bil på garasjetaket.
- Samtlige røykvarslere og slukkeutstyr gått over av HVS AS.

2016

- Skiftet endevegg på rekkehus nr. 128.
- Radonkontroll og utbedringer i utvalgte leiligheter.
- Samtlige røykvarslere og slukkeutstyr gått over av HVS AS.

2015

- Samtlige røykvarslere og slukkeutstyr gått over av HVS AS.
- Radonmålinger gjennomført.

2014

- Montert nye kontakter på samtlige takvifter.
- Garasjehuset malt utvendig.
- Samtlige røykvarslere og slukkeutstyr gått over av HVS AS.
- Skiftet til låsbare postkasser i alle rekkehusleiligheter.

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 25.03.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 29.03.26
Selskapsnummer: 529 **Selskapsnavn:** LIAKOLLEN BORETTSLAG

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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

Nils-Inge Bergan er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ali Nael og Øistein Aamodt er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer - styret

Styrets godtgjørelse settes til 350.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer - prosjekthonorar

Godtgjørelse for prosjektarbeid settes til 75.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorarer - valgkomitee

Godtgjørelse for valgkomiteen settes til kr 6.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag om endring av husordensregler

Foreslåtte endringer av husordensregler vedtas slik de foreligger.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag om utvidet flagging med Pride-flagget

Liakollen borettslag utvider dagens praksis med Pride-flagging og flagger med Pride-flagget gjennom hele juni måned. Flaggingen gjennomføres i tråd med gjeldende flaggregler, og Pride-flagget benyttes ikke på offentlige høytidsdager.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forslag om enveiskjøring

Styret kontakter de aktuelle myndigheter og søker om skilting fra H. 64 til H. 50 om enveiskjøring med kjøreretning mot H. 50.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Nils-Inge Bergan

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Anne May Brekke
- [ ] Bjarne Lyng
- [ ] Karine Svelle Mellqvist

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Amine Assiah
- [ ] Daniel Skjøtskift Johannessen
- [ ] Lars Inge Halvorsen

Valgkomitee (kun 3 skal velges)

- [ ] Cecilie Abusdal Hegg
- [ ] Iselin Amalie Jackwitz
- [ ] Linda Marie Frogner

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Nils-Inge Bergan

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Mildrid Amundsen

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

Protokoll til årsmøte 2026 for LIAKOLLEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 946475610
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 25. mars kl. 21:00 til 29. mars kl. 21:00 og møtet ble avholdt 25. mars 2026, Holmlia kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 81.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Nils-Inge Bergan foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Nils-Inge Bergan er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Ali Nael og Øistein Aamodt foreslås som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Ali Nael og Øistein Aamodt er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
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: **69**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer - styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350.000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 350.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer - prosjekthonorar

Godtgjørelse for prosjektarbeid foreslås satt til 75.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse for prosjektarbeid settes til 75.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av honorarer - valgkomitee

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse for valgkomiteen settes til kr 6.000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag om endring av husordensregler

Forslag fra styret:

Mindre endringer av husordensreglene

Punkt 2-5:

Opprinnelig tekst:

Ved arrangering av fester eller støyende sammenkomster og støyvoldende arbeide må naboer varsles. Med nabovarsel tilsidesetter man dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.

Ny tekst:

Ved arrangering av fester eller støyende sammenkomster og arbeide må naboer varsles. Med nabovarsel tilsidesetter man dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.

Punkt 3-1:

Opprinnelig tekst:

Ingen må sette fra seg sykler, ski, akebrett, sko eller andre gjenstander i ganger og felles rom. Dette er i henhold til brannforskriften og alminnelig orden.

Barnevogner kan settes under trappen når dette ikke er til hinder for beboerne.

Ny tekst:

Ingen må sette fra seg sykler, ski, akebrett, sko eller andre gjenstander i ganger og felles rom. Dette er i henhold til brannforskriften og alminnelig orden.

Barnevogner, rullatorer og rullestoler kan settes under trappen når dette ikke er til hinder for beboerne.

Punkt 3-5

Opprinnelig tekst:

Risting og banking av tepper og tøy fra balkonger eller vinduer er ikke tillatt. Lufting og tørking av tøy skal bare skje på en slik måte at det ikke generer naboer.

Ny tekst:

Risting av tepper og tøy fra balkonger eller vinduer er ikke tillatt. Lufting og tørking av tøy skal bare skje på en slik måte at det ikke generer naboer.

Punkt 3-6

Opprinnelig tekst:

Søppel skal pakkes forsvarlig inn og kastes i avfallscontainere i søppelrom. Større kolli må fjernes av den enkelte leieboer eller ved organisert fjerning av søppel. Styret vil bestille en stor søppelcontainer i minst to ganger pr. år, fortrinnsvis høst og vår.

Ny tekst:

Søppel skal pakkes forsvarlig inn og kastes i avfallscontainere i søppelrom. Større kolli må fjernes av den enkelte beboer eller ved organisert fjerning av søppel. Styret vil bestille en stor søppelcontainer i forbindelse med vårdugnaden. Borettslaget har ellers en permanent container som kan benyttes mot et lite honorar.

Punkt 3-11

Opprinnelig tekst;

Parkering skal kun skje på oppmerkede P-plasser. Gjelder også P-hus. Det er forbudt å oppbevare uvedkommende gjenstander i P-hus.

Ny tekst:

Parkering skal kun skje på oppmerkede P-plasser. Gjelder også P-hus. Se ellers kapittel 8 og 9.

Punkt 4-2 C

Opprinnelig tekst:

Personskader fører utelukkende til krav om terminering terminasjon av dyret.

Ny tekst:

Personskader kan føre til krav om terminering av dyret.

Punkt 6-7

Opprinnelig tekst:

Andelseier er ansvarlig for at postkassen er merket med navnskilt etter gjeldende standard og utforming. Klistrelapper, dymotape etc. er ikke tillatt.

Om andelseier ikke anskaffer nytt postkasseskilt innen fire uker etter nyinflytting eller at skaden/manglen ble oppdaget, vil borettslaget gå til anskaffelse av nytt postkasseskilt for andelseiers regning.

Ny tekst:

Andelseier er ansvarlig for å bestille, fra styret, postkasseskilt innen 2 uker etter innflytting (via skjema i Vibbo). Postkasser skal være merket med navneskilt etter gjeldende standard utforming for borettslaget. Nytt skilt skal også bestilles på samme måte ved endring/tillegg/fjerning av navn. Klistrelapper, dymotape etc. er ikke tillatt. Dersom det er behov for et ekstra navn for en midlertidig omadressering skal vedkommende bruke c/o til ett av navnene som allerede står på postkassen.

«Nei til reklame»-lapp skal også bestilles via styret, for å sikre at standard merkelapp blir brukt i hele borettslaget.

Punkt 8-1

Opprinnelig tekst:

Garasjeanlegget skal kun benyttes til bil, takgrind og 4 dekk. Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget til oppbevaring av andre ting jfr. gjeldende brannforskrifter. Dog kan heiseanordning for skiboks monteres i tak over garasjeplass, jfr. pkt 8.6.

Ny tekst:

Garasjeanlegget skal kun benyttes til bil, sykkel, takgrind og 4 dekk. Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget til oppbevaring av andre ting jfr. gjeldende brannforskrifter. Dog kan heiseanordning for skiboks monteres i tak over garasjeplass, jfr. pkt 8.6.

Punkt 8-3.1

Opprinnelig tekst:

Eieren er ansvarlig for skader som påføres garasjen av ham, hans familie, folk i hans tjeneste eller andre han gir adgang til anlegget.

Ny tekst:

Eieren er ansvarlig for skader som påføres garasjen av ham, hans familie eller andre han gir adgang til anlegget.

Punkt 8-4

Opprinnelig tekst:

Eieren må sørge for å holde plassen fri for søppel og avfall, jfr. gjeldende brannforskrifter.

Ny tekst:

Teksten strykes da dette allerede er dekket i punkt 3-11.

Punkt 8-6

Opprinnelig tekst:

Eieren må ikke foreta innredning eller montere innredninger. Unntatt fra denne regelen er heiseanordning for å løfte skiboks fra biltak, og for å lagre skiboksen oppunder garasjetaket. Ved montering av slike innretninger gjelder følgende regler:

Ny tekst:

Eieren må ikke montere utstyr eller innredninger. Unntatt fra denne regelen er heiseanordning for å løfte skiboks fra biltak, og for å lagre skiboksen oppunder garasjetaket. Ved montering av heiseanordning gjelder følgende regler:

Punkt 9-2

Opprinnelig tekst:

Gjesteparkeringen skal ikke benyttes til andelseiernes egne biler. Her gjelder til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser fra engasjert parkeringsselskap.

Ny tekst:

For gjesteparkeringen gjelder til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser fra engasjert parkeringsselskap.

Styrets innstilling
Foreslåtte endringer av husordensregler vedtas slik de foreligger.

> **Forslag til vedtak:**
> Foreslåtte endringer av husordensregler vedtas slik de foreligger.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag om utvidet flagging med Pride-flagget

Fremmet av: Martin Stene

Liakollen borettslag flagger i dag med Pride-flagget under Pride-uken. Forslaget innebærer en utvidelse av dagens praksis, slik at det flagges gjennom hele juni måned.

Juni er internasjonalt anerkjent som Pride-måneden, og utvidet flagging vil være et synlig og inkluderende signal om støtte til mangfold, likeverd og respekt i bomiljøet. Tiltaket er symbolsk, tidsavgrenset og i tråd med borettslagets verdigrunnlag. Flaggingen foreslås gjennomført med respekt for gjeldende flaggregler, med unntak av offentlige høytidsdager.

Styrets innstilling
Styret ber om Generalforsamlingens avgjørelse.

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

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **34**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag om enveiskjøring

Fremmet av: Mathias Emil Hager

Styret skal ta kontakt med de aktuelle myndigheter og be om at det skiltes enveiskjøring mellom Høgåsveien 64 og 50 slik at det kun er lov å kjøre ned mot Høgåsveien fra nr. 64 mot nr. 50

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Nytt forslag til tekst, sak 10 etter innspill fra møtet: Styret skal ta kontakt med de aktuelle myndigheter og be om at det skiltes enveiskjøring mellom Høgåsveien 64 og 50 slik at det kun er lov å kjøre ned mot Høgåsveien fra nr. 64 mot nr. 50. Styret undersøker og iverksetter ulike tiltak for å redusere farten til kjøretøy på veiene gjennom borettslaget for å unngå ulykker. Eksempelvis fartdumper, skilter og lignende.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Nils-Inge Bergan

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Mildrid Amundsen
Iris Johanna Cuadra Días

Som styremedlemmer foreslås:

Karine Svelle Mellqvist
Bjarne Lyng
Anne May Brekke

C. Som varamedlemmer foreslås:

1) Amine Assiah
2) Lars Inge Halvorsen
3) Daniel Skjøtskift Johannessen

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Nils-Inge Bergan

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Mildrid Amundsen

E. Som valgkomité foreslås:

Iselin Amalie Jackwitz
Linda Marie Frogner
Cecilie Abusdal Hegg

I valgkomiteen for Liakollen Borettslag
Iselin Amalie Jackwitz
Linda Marie Frogner

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Nils-Inge Bergan (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nils-Inge Bergan

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anne May Brekke (58 stemmer)
Bjarne Lyng (58 stemmer)

Karine Svelle Mellqvist (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne May Brekke
Bjarne Lyng
Karine Svelle Mellqvist

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Amine Assiah (56 stemmer)
Lars Inge Halvorsen (51 stemmer)
Daniel Skjøtskift Johannessen (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Amine Assiah
Lars Inge Halvorsen
Daniel Skjøtskift Johannessen

Valgkomitee (1 år)

Følgende ble valgt:
Linda Marie Frogner (58 stemmer)
Cecilie Abusdal Hegg (54 stemmer)
Iselin Amalie Jackwitz (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Linda Marie Frogner
Cecilie Abusdal Hegg
Iselin Amalie Jackwitz

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Nils-Inge Bergan (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nils-Inge Bergan

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mildrid Amundsen (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mildrid Amundsen

Husordensregler

for Liakollen borettslag org nr 946475610 vedtatt 03.11.92, med endringer den 13.05.97, 14.04.05, 08.12.05, 19.04.06, 24.04.08, 07.04.11, 22.03.21, 28.03.2022, 30.03.2023, 05.04.2024 og 25.03.2026.

1. INNLEDNING

1-1 Liakollen Borettslag er et andelslag som er tilknyttet OBOS. Borettslaget består av 131 leiligheter, fordelt på 104 leiligheter fordelt på 2 blokker og 27 leiligheter fordelt på 2 rekkehus.

1-2 Andelseierne eier borettslaget og er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand. Innbetalte felleskostnader må dekke alle utgifter som løper i borettslaget.

1-3 Husordensreglene kommer i tillegg til borettsloven, og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

1-4 Ytterligere informasjon og detaljer om praktiske forhold i borettslaget finnes i beboerportalen Vibbo, i seksjonen «Temaer».

2. RO

2-1 Enhver beboer plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulemper for andre beboere.

2-2 Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23.00 - 07.00. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av f.eks. stereoanlegg, radio, TV, vaskemaskiner og oppvaskmaskiner.

2-3 Støy som banking, boring og støyende hagearbeid bør unngås etter kl. 21.00 og må ikke utføres på søndager og helligdager.

2-4 Sang og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet kl. 21.00 - 07.00.

2-5 Ved arrangering av fester eller støyende sammenkomster og arbeide må naboer varsles. Med nabovarsel tilsidesetter man dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.

3. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

3-1 Ingen må sette fra seg sykler, ski, akebrett, sko eller andre gjenstander i ganger og felles rom. Dette er i henhold til brannforskriften og alminnelig orden.

Barnevogner, rullatorer og rullestoler kan settes under trappen når dette ikke er til hinder for beboerne.

3-2 Utgangsdører i blokker og dører til søppelrom skal alltid være låst. Ukjente må ikke slippes inn.

3-3 Lek og unødig opphold i trappeoppgang og heis er ikke tillatt.

3-4 Trappevasken i blokkene settes bort til et firma. Kostnadene forbundet med dette blir belastet borettshavere i blokkene hver måned som tillegg til innbetalte felleskostnader. Styret får andelseiernes fullmakt til å vurdere omfanget av ordningen, tilbudsvurdering fra aktuelle firmaer, og inngåelse av kontrakt.

3-5 Risting av tepper og tøy fra balkonger eller vinduer er ikke tillatt. Lufting og tørking av tøy skal bare skje på en slik måte at det ikke generer naboer.

3-6 Søppel skal pakkes forsvarlig inn og kastes i avfallscontainere i søppelrom. Større kolli må fjernes av den enkelte leieboer eller ved organisert fjerning av søppel. Styret vil bestille en stor søppelcontainer i forbindelse med vårdugnaden. Borettslaget har ellers en permanent container som kan benyttes mot et lite honorar.

3.6.1 Oslo kommunes retningslinjer for kildesortering skal følges med hensyn til hvor søppel skal kastes (vanlige avfallscontainere, eller spesialcontainere, eventuelt levering til gjenbruksstasjon). Mat- og plastavfall skal pakkes forsvarlig inn i egne poser og kastes i avfallscontainere i søppelrom. Mindre restavfall kastes i avfallscontainere i søppelrom. Større kolli må fjernes av den enkelte beboer eller ved organisert fjerning av søppel. Styret vil bestille en stor søppelcontainer/ komprimatorbil i forbindelse med vårdugnaden.

3.6.2 Avfalls-sekker (f.eks. iSEKK) skal plasseres i henhold til gjeldende brannforskrifter (bl.a. minimum 5m unna vegg). Bruk av avfalls-sekker skal meldes styret via Vibbo. Avfallssekker skal hentes innen maksimum 48 timer (på virkedager) etter at de er fulle, om ikke kan sekkene bli avhendet av styret for beboers regning. Vedlagte veiledere (for håndverker og for eiere) skal følges.

3-7 Innvendige eller utvendige forandringer må følge borettslagets forskrifter og retningslinjer. Søknad om forandringer må sendes styret.

3-8 Ved maling, beising av fasade skal kun godkjente farger benyttes. Styret godkjenner fargevalg.

3-9 I vinterhalvåret bør ikke alle radiatorene slås av samtidig. Ved lufting i streng kulde kan det oppstå frostskader om radiatoren er fullstendig stengt. Dette er beboernes eget ansvar.

3-10 Oppvaskmaskin og vaskemaskin må kun kobles på kaldtvannskran.

3-11 Parkering skal kun skje på oppmerkede P-plasser. Gjelder også P-hus. Se ellers kapittel 8 og 9.

3-12 Kjøring skal i størst mulig grad unngås på boligområdet. Det tillates kun nødvendig kjøring av store eller tunge kolli eventuelt passasjerer som er dårlige til bens. I så fall skal dette skje i gangfart og med forsiktighet overfor barn og voksne på gangveiene.

3-13 Vannskader eller andre skader som oppstår ved skjødesløshet må dekkes av andelseieren.

3-14 Sykler skal ikke oppbevares foran/mellom blokkoppgangene fra og med første snøfall, for ikke å stå til hinder for vaktmesters snømåking. Avsnittet gjelder ikke sykkelstativ i Høgåsveien 70.

4. DYREHOLD

4-1 Generell erklæring om dyrehold må forefinnes.

4-2 Beboere som har dyr forplikter seg til følgende:

A. Ingen dyr har lov til å gå løs innenfor borettslagets område.

B. Eieren/ansvarlig skal umiddelbart fjerne ekskrementer fra dyret.

C. Eieren er fullt ansvarlig for skade dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.

Personskader kan fører til krav om terminasjon av dyret.

D. Dersom berettigede klager over at dyreholdet generer naboer ved lukt, bråk eller annet, er eier forpliktet til å fjerne dyret fra leiligheten.

I tvilstilfeller avgjør styret hvorvidt en klage er berettiget.

Skjema for registrering av dyr finnes på side 6.

5. OVERLATING AV BRUK

Se vedtekter.

6. Ansvar

6-1 Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene følges og overholdes.

6-2 Andelseier er ansvarlig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på aktsomhet

6-3 Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen bolig. (jfr. Vedtekter).

6-4 Vedlikehold av hage og utenomhusareal forlanges. Hagen skal ikke benyttes som lagringsplass.

6-5 Gjerder / hekker
Hekker ut mot vei/gangvei kan maksimum være 1,5 meter høye (ref. PBL § 103).
Gjerde/hekk må ikke være til hinder for sikten i frisiktsoner.
Hekker mellom hver bak-/forhave kan maksimum være 2 meter høye. Andelseier er selv pliktig holde sin hekk innenfor grensene for tillatt høyde.
Styrets godkjenning skal innhentes på forhånd før montering av gjerder, samt ved planting av hekk eller trær mot vei.

6-6 Plantede busker og trær skal trimmes og holdes i rimelig høyde og omfang, slik at de ikke er til hinder for fritt utsyn.

6-7 Andelseier er ansvarlig for å bestille, fra styret, postkasseskilt innen 2 uker etter innflytting (via skjema i Vibbo). Postkasser skal være merket med navneskilt etter gjeldende standard utforming for borettslaget. Nytt skilt skal også bestilles på samme måte ved endring/tillegg/fjerning av navn. Klisterlapper, dymotape etc. er ikke tillatt. Dersom det er behov for et ekstra navn for midlertidig omadressering skal vedkommende bruke c/o til ett av navnene som allerede står på postkassen.

«Nei til reklame»-lapp skal også bestilles via styret, for å sikre at standart merkelapp blir brukt i hele borettslaget.

6-8 Ved uforsvarlig bruk av heis som medfører heisstopp, kan andelseier bli holdt økonomisk ansvarlig for kostnader forbundet med reparasjoner og igangsetting. Med uforsvarlig bruk menes at heisen kjøres på en slik måte at heisens sikkerhetssystemer utløses. Barn skal ikke betjene heisene uten tilsyn.

7. DIVERSE

7-1 Alle saker som er inngitt skriftlig til styret, er styret forpliktet til å behandle, fatte vedtak og besvare skriftlig. Styret er ikke pliktig til å behandle anonyme henvendelser.

7-2 Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller annen sjenanse skal fortrinnsvis rettes direkte til naboen selv. Hvis dette ikke fører fram skal styret kontaktes.

7-3 Borettslagets styre kan organisere dugnad etter behov.

8. ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGG

8-1 Garasjeanlegget skal kun benyttes til bil,sykkel, takgrind og 4 dekk. Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget til oppbevaring av andre ting jfr. gjeldende brannforskrifter. Dog kan heiseanordning for skiboks monteres i tak over garasjeplass, jfr. pkt 8.6.

8.1.1 Bilen skal stå parkert på anvist nummerert plass, og slik at den ikke står til ulempe for naboplassene.

8.1.2 Avskiltede biler skal være forsynt med tydelig plakat på frontrutens innside med eierens navn, adresse og leilighetsnummer.

8.1.3 BILVRAK SKAL IKKE HENSETTES PÅ PARKERINGSPLASSENE

8-2 Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i eller ved bilene. Borettslaget har heller ikke ansvar for skade som måtte bli påført på grunn av kollisjoner i garasjen.

8-3 Uvedkommende har ikke adgang til garasjene. Garasjeportene og dørene skal være låst når garasjen forlates.

8.3.1 Eieren er ansvarlig for skader som påføres garasjen av ham, hans familie eller andre han gir adgang til anlegget.

8.4.1 Eier er pliktig/ansvarlig for at bil og andre ting fjernes når garasjefeiing skal foretas. Oppslag om feiing vil bli satt opp i god tid i hvert enkelt tilfelle etter behov.

8.4.2 Biler eller andre ting som blir stående etter varsel om feiing er gitt, kan bli tauet vekk/fjernet for eierens regning.

8-4 Styret eller den styret/generalforsamlingen bemyndiger kan besørge biler som er ulovlig parkert, - borttauet eller iverksette andre preventive tiltak som er tillatt etter norsk lov.

8-6 Eieren må ikke montere utstyr eller innredninger. Unntatt fra denne regelen er heiseanordning for å løfte skiboks fra biltak, og for å lagre skiboksen oppunder garasjetaket. Ved montering av slike innretninger gjelder følgende regler:

8.6.1 Før installasjonsarbeid igangsettes, må prosjektet forelegges styret for godkjenning. Fastsatt mal for materialbruk og visuell utforming samt plassering må følges.

8.6.2 Alle kostnader ved installering, og all risiko knyttet til installering/bruk og vedlikehold av innretningen påhviler andelseier som disponerer plassen. Herunder reparasjon og ansvar for evt. lekkasje fra tak og andre bygningsmessige følger.

8.6.3 Kun standard skibokser for bil tillates opphengt i heiseanordningen.

8-5 Overlating av bruk av garasjeplassen til andre beboere skal meldes til styret i borettslaget.

8-6 Reparasjoner og vask av biler er ikke tillatt i garasjeanlegget. Olje, bensin og dieselsøl må ikke forekomme. Bilmotoren må ikke gå på tomgang.

8-7 Det er ikke tillatt å la barn leke i garasjeanlegget.

8-8 Vesentlig brudd på ordensreglene for garasjeanlegget ses på som mislighold av bruksretten for leiligheten.

9. GJESTEPARKERING

9-1 Kjøretøyer på 3,5 tonn eller tyngre, campingvogner og biltilhengere forbys å parkere på gjesteparkeringen.

9-2 For gjesteparkeringen gjelder til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser fra engasjert parkeringsselskap.

10. PARKERINGSKONTROLL

10-1 Andelseiere og gjester er pålagt å følge de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser og skilting fra engasjert parkeringsselskap.

11. ORDENSREGLER FOR BALKONGER

11-1 Gjelder innglassede balkonger/uterom i blokkene

11.1.1 Kun zip-screen av godkjent type og farge fra leverandør godkjent av styret kan monteres som utvendig solskjerming.

11.1.2 Kun rullegardiner av godkjent type og farge fra leverandør godkjent av styret kan monteres som innvendig solskjerming.

11.1.3 Det er ikke tillatt å bore i, eller på andre måter skade, balkongrekkverket, rammen eller andre bestanddeler av innglassingskonstruksjonen. Ved slike skader må reparasjon bekostes av beboer.

11.1.4 Kun blomsterkasse av godkjent type (innvendig plassering) fra leverandør godkjent fra styret kan monteres. Montering skal foretas av godkjent leverandør.

11.1.5 Det er ikke tillatt å sette opp ytterligere innsynsskjerming på glasset i balkongrekkverkene.

11.1.6 Det er ikke tillatt å benytte balkong/uterom som lagringsplass.

11-2 Gjelder balkonger i rekkehus

11.2.1 Kun markise i farge godkjent av styret kan monteres.

11.2.2 Det er ikke tillatt å benytte balkong/uterom som lagringsplass.

11-3 Gjelder alle balkonger

11.3.1 Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir

gjort i henhold til brannvernloven og ikke sjenerer naboene. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. Gassbeholdere til grill skal oppbevares i henhold til gjeldende brannforskrifter. Grilling på balkong skal ikke forekomme etter kl. 22.00.

På innglassede balkonger må lukene åpnes eller dras til side slik at røyk og eventuell lekket gass luftes ut raskt.

Vedlegg 1 (side 7) – eiers veileder – ref punkt **3.6.2**
Vedlegg 2 (side 8) – håndverkers veileder – ref punkt **3.6.2**
Vedlegg 1 (side 9) – registreringsskjema – erklæring for dyrehold
Vedlegg 2 (side 10) – bestillingsskjema for ekstra nøkler til blokkoppganger

VEILEDER FOR EIER
Punkt 3.6.2 – husordensregler
Liakollen borettslag

3.6.2 Avfalls-sekker (f.eks. iSEKK) skal plasseres i henhold til gjeldende brannforskrifter (bl.a. minimum 5m unna vegg). Bruk av avfalls-sekker skal meldes styret via Vibbo. Avfallssekker skal hentes innen maksimum 48 timer (på virkedager) etter at de er fulle, om ikke kan sekkene bli avhendet av styret for beboers regning. Vedlagte veiledere (for håndverker og for eiere) skal følges.

1. Varsle styret via Vibbo.

2. Sette seg inn i gjeldende husordensregler.

3. Informere håndverker(e) om reglene ved avtaleinngåelse (eget skriv for håndverker).

4. Følge opp at håndverker overholder reglene under arbeidets gang.

5. Eier er ansvarlig for at reglene overholdes.

VEILEDER FOR HÅNDVERKER
Punkt 3.6.2 – husordensregler
Liakollen borettslag

3.6.2 Avfalls-sekker (f.eks. iSEKK) skal plasseres i henhold til gjeldende brannforskrifter (bl.a. minimum 5m unna vegg). Bruk av avfalls-sekker skal meldes styret via Vibbo. Avfallssekker skal hentes innen maksimum 48 timer (på virkedager) etter at de er fulle, om ikke kan sekkene bli avhendet av styret for beboers regning. Vedlagte veiledere (for håndverker og for eiere) skal følges.

1. Påse at avfallssekker plasseres i henhold til brannforskrifter (bl a minimum 5 meter unna vegg/bygning).

2. Følge avfallsleverandørens regler for farlig avfall.

3. Påse at sekker som er fulle blir hentet innen 48 timer (på virkedager) etter at de er fulle.

4. Fulle sekker som ikke blir fjernet iht til regelverket vil bli avhendet av styret, og kostnadene vil bli fakturert.

5. Definisjonen på full sekk følges avhengig av leverandør.

Registrering av dyrehold gjøres på temaside **«dyrehold/dyreholdserklæring»** inne på Vibbo. Alternativt kan denne siden benyttes, skriv ut, fyll ut, signer og lever i styrets postkasse ved Høgåsveien 50.

Registreringsskjema - erklæring for dyrehold

Har du hund? Hvis ja, hvor mange? Hvis nei, skriv 0. *

Har du katt? Hvis ja, hvor mange? Hvis nei, skriv 0. *

Bekreft at du har satt deg inn i regelverket for dyrehold (punkt 4 i Husordensreglene). *

Eventuelle kommentarer.

Navn

Adresse

Leilighetsnummer

Signatur

SKJEMA FOR ETTERBESTILLING AV NØKLER TIL BLOKKINNGANGER

Navn *

. . . . . .

Adresse *

. . . . . .

Telefon *

. . . . . .

Antall nøkler *

. . . . . .

Nøkkelnummer (K + nummer – finnes på nøkkelen du har) *

. . . . . .

Jeg godkjenner at mine person- og kontaktopplysninger deles med den eksterne leverandøren som styret benytter som mottaker av skjemaet.

Signatur *

. . . . . .

Felter merket med * må fylles ut.

Ferdig utfylt skjema legges i styrets postkasse ved Høgåsveien 50 eller sendes til styrets e-postadresse (styret@styrerommet.no)eller.

Nøkkelbestillingen vil bli sendt direkte til din postkasse med faktura vedlagt.

Vedtekter

for Liakollen Borettslag org nr 946475610 vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 08.12.2005, med endringer vedtatt på generalforsamling 24.04.2008, 15.04.2010, 02.04.2013, 14.04.2020, 22.03.2021, 28.03.2022, 28.03.2022, ekstraordinær 01.02.2024 og 05.04.2024.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Liakollen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. FORKJØPSRETT

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12.
Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- *på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller*
- *ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen*

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer og dører innvendig (inkl treverket i vindusrammen), rør, kraner, radiatorer og termostater, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, kraner, radiatorer og termostater, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Dersom det er montert noe på utsiden av vinduer/verandadører (f.eks. utvendig solskjerming) påligger hele vedlikeholdsansvaret den enkelte andelseier, da perforering av aluminiumsbelegget på utsiden av vinduene/verandadørene opphever garantien.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 6 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. SIKRING OG OVERVÅKING AV FELLESAREALER

9-1 Overvåkning med kamera

Styret kan iverksette tiltak for kameraovervåking av fellesarealer som er disponert til for eksempel parkeringsplasser inne/ute, bodanlegg ute, dersom dette anses nødvendig.

(1) Overvåkingen skal ha som eneste hensikt å sikre liv og verdier for laget og lagets beboere.

(2) Overvåkingen skal etableres og utføres iht. enhver tid gjeldende lov og forskrifter og anbefalinger fra Datatilsynet, inkludert nødvendige tillatelser og konsesjoner.

(3) Signaler for kamera-overvåking skal gå over et lukket nett som er rimelig sikret mot tapping av informasjon. Med lukket nett menes enten fysisk adskilt nett eller del av annet nett sikret på tilstrekkelig måte.

(4) Tilgang til materiale innsamlet gjennom slik overvåking skal kun gis til bemyndiget person på grunnlag av behov og i hht. overvåkingens hensikt og gitte konsesjoner.

(5) Overvåkingsanlegg kan etableres som del av fellesanlegg med andre lag i området eller med godkjent sikkerhetsfirma med nødvendige tillatelser og konsesjoner.

(6) Alle overvåkede områder skal merkes/skiltes tydelig i hht. anbefalinger/direktiv fra Datatilsynet.

9-2 Porttelefoner med bildeoverføring

I laget kan det monteres porttelefoner med bildeoverføring, dersom dette anses nødvendig.

(1) Eneste hensikt er å sikre at ikke uvedkommende får adgang til lagets oppganger, samt å sikre liv og verdier for lagets beboere og laget.

(2) Bildeoverføringen vil kun bli overført til den enkeltes oppkalte porttelefon.

(3) Signalene fra bildeoverføringen vil gå over et lukket nett og kan ikke lagres.

(4) Bildeoverføringen skal etableres og utføres i hht. enhver tid gjeldende lov og forskrifter og anbefalinger fra Datatilsynet, inkludert nødvendige tillatelser og konsesjoner.

(5) Alle berørte områder merkes tydelig i hht. anbefalinger/direktiv fra Datatilsynet.

9-3 Vakttjenester

Styret kan beslutte å inngå avtale med ekstern vakt-/vektertjeneste om sikring og kontroll av fellesarealer med mer, gjennom patruljering.

10. GENERALFORSAMLINGEN

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen kan innkalles elektronisk til de andelseiere som har samtykket til elektronisk kommunikasjon og skal innkalles skriftlig til de av andelseierne som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon. Styret kan velge å kalle inn alle andelseiere skriftlig i gitte tilfeller hvor styret vurderer dette som nødvendig. Styret kaller inn med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

10-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

12. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

O S L O K O M M U N E

A P P R O B A S J O N

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)683040

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	191/67 Liakollveien B-1	Journalnr. 87/2133
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert 05.05.87
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Hammerborg torg 1, 0179 Oslo 1	
Anmelder	HRTB A/S, Øvre Slottsgate 7, 0157 Oslo 1	

SK/RF

Oslo, den 7. juni 1988.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr.3-5-6 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 03.06.88 på kartet.

Det vises til brannvesenets og helserådets ekspedisjon av henholdsvis 02.05. og 19.05.88. Brannvesenets krav er delvis markert på tegningene. Kfr. vedlagte gjenparter. Betingelsene må følges.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Ansvarshavende er selv ansvarlig for at ventilasjonsanlegget utføres i samsvar med forskriftene. Retningslinjer for brannteknisk sikring av ventilasjonsanlegget vedlegges.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Gulv mot terreng må isoleres mot kulde og fuktighet.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer bør tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 52:31.

Ildsted må meldes særskilt til Oslo brannvesen.

Hver leilighet må skaffes forskriftsmessige boder. Kfr. byggeforskriftenes kap. 41:52.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer.

Det må avsettes biloppstillingsplasser i samsvar med reguleringsbestemmelsenes §3 punkt C.

Korrigerte tegninger må sendes inn hvis det er foretatt endringer i f.t. bygge-meldte tegninger. Et utsnitt av fasadene må vise material- og skyggevirkning.

Fortsettes

Det anbefales å revurdere det valgte vindusformat.

Taktekking med papp i baner vil ikke bli godkjent.

Det vises til vedlagte kopi av brev fra Park- og idrettsvesenet datert 24.02.88, vedr. ferdigbefaring.

Renholdsverket må kontaktes vedrørende renovasjon.

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

A. Ansvarshavende være godkjent.

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

G. Korrigerte tegninger være innsendt og godkjent hvis det er foretatt endringer i f.t. byggemeldte tegninger.

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

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

Solveig Kjos
avd.arkitekt

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

HRTB A/S
Øvre Slotts gate 7

0157 OSLO 1

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
SK/RF	87/2133-S	S. Kjos

GNR: 191 BNR: 67 - LIAKOLLVEIEN B-1
BOLIGBLOKK
BYGGHERRE: OSLO BOLIG OG SPARELAG

Tilleggsanmeldte tegninger med vårt stempel nr. 17 og 18 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Himling over sportsboder skal være i konstruksjon B-60.

På tidligere approbert tegning med vårt stempel-nr. 11, utgår fasade vest.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel nr. 15, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 18. juli 1990

Solveig Kjos
avd.arkitekt

KNERTEN.(BYG-01)872133-AT:TEXT

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende:

Obos, Hammersborg Torg 1
Hammersborg Torg 1

0179 OSLO

Bjørn Nordby
C/o Selmer P.B. 9006 Vaterland

0134 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
870102133	92/312818	Anders Sundt	31. juli 1992

Arbeidssted : 191/0067 Liakollveien B-1
Byggherre : Obos, Hammersborg Torg 1, Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

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

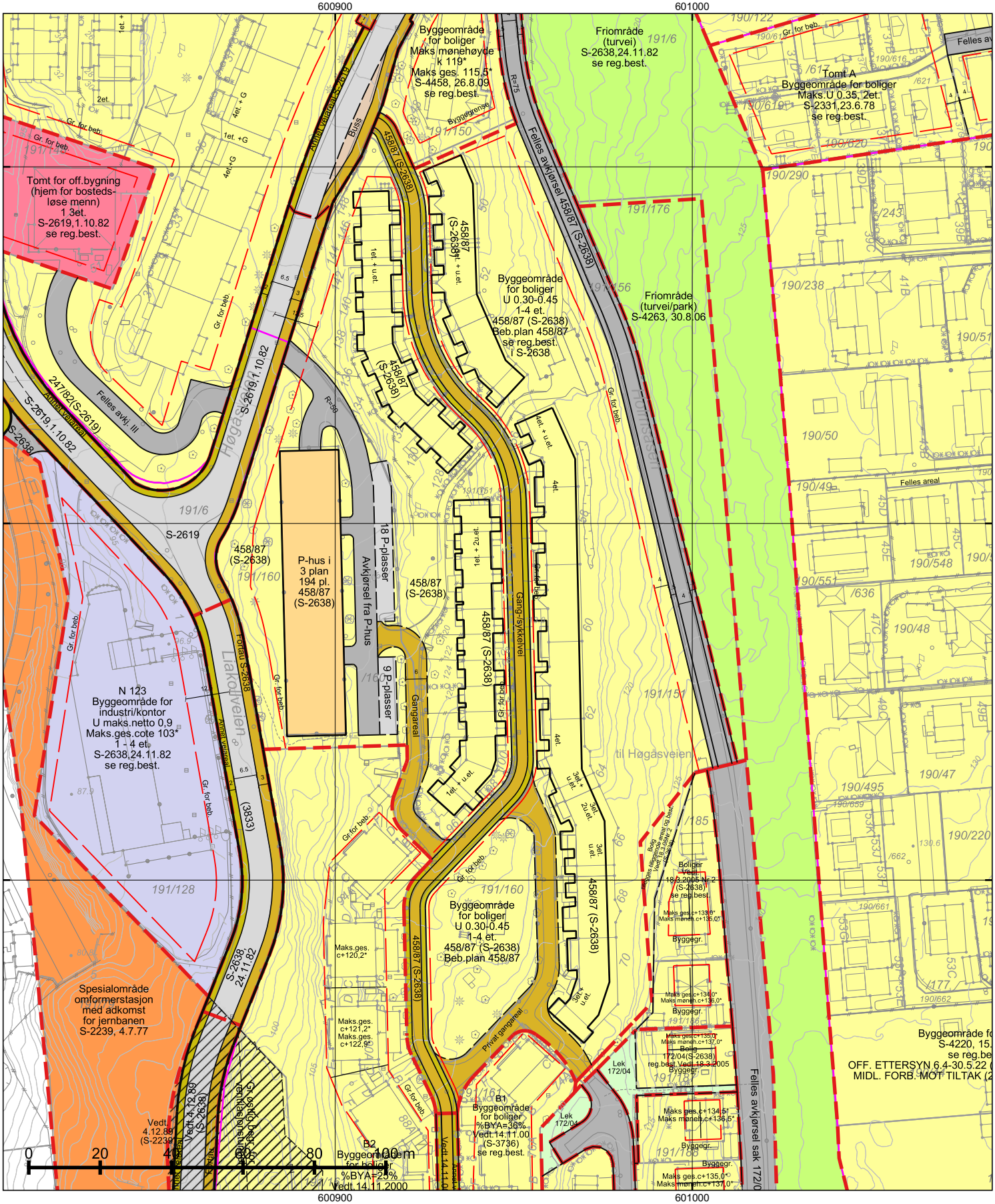
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163616/ 86540664
Deres ref.:
Adresse: Høgåsveien 52
Kommentar:
Gnr/Bnr: 191/151

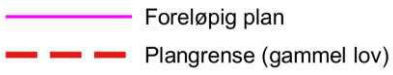
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

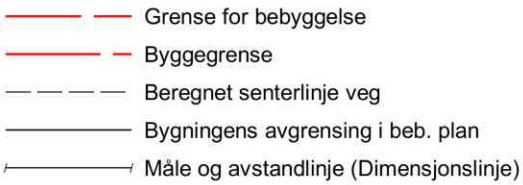
Se tegnforklaring på eget ark

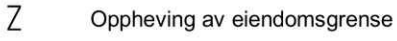
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)













© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163616/86540664
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Høgåsveien 52

Nabolaget Holmsåsen/Tiriltunga - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Toppåsen skole (1-7 kl.) 276 elever, 17 klasser	4 min 0.4 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	11 min 1 km
Rosenholm skole (1-7 kl.) 284 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 340 elever, 30 klasser	4 min 1.9 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	9 min 5.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	15 min 7.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Liakollen Linje 77B	2 min 0.2 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	9 min 0.7 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 11.7 km
Oslo Gardermoen	49 min

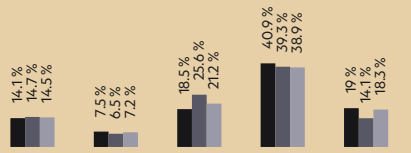
BARNEHAGER

Holmsåsen Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.5 km
Fjeldlund barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.8 km
Asperud Fus barnehage (0-5 år) 55 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Holmlia	7 min
Kiwi Holmlia Sentervei	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Holmsåsen/Tiriltunga	1 492	721
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

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

- Tog
- Egen bil

SPORT

Toppåsen skole	3 min
Høgåsveien balløkke	4 min
Lia Trening	9 min
Holmlia Bad	12 min

«Kult nabolag, stort mangfold»

— Sitat fra en lokalkjent

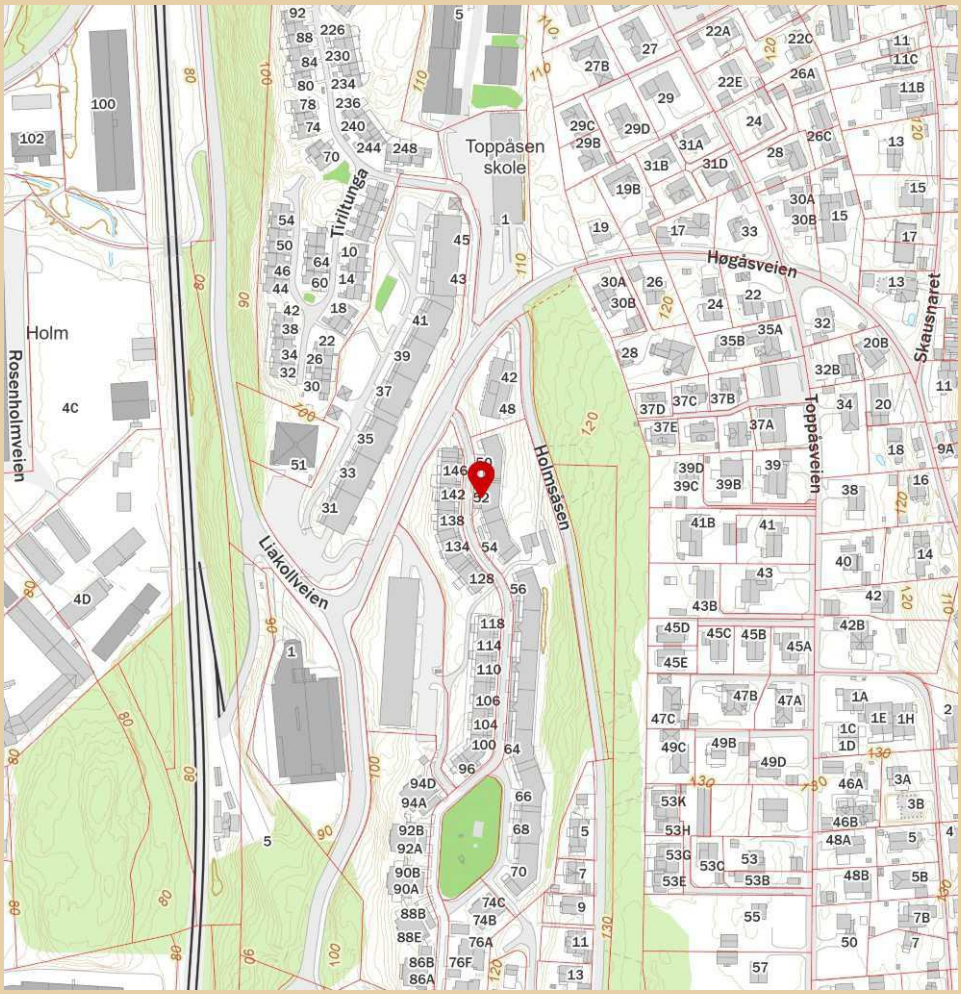
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Gateparkering
Lett 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

Høgåsveien 52

Nabolaget Holmsåsen/Tiriltunga - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Toppåsen skole (1-7 kl.) 276 elever, 17 klasser	4 min 0.4 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	11 min 1 km
Rosenholm skole (1-7 kl.) 284 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 340 elever, 30 klasser	4 min 1.9 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	9 min 5.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	15 min 7.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Liakollen Linje 77B	2 min 0.2 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	9 min 0.7 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 11.7 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Holmsåsen Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.5 km
Fjeldlund barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.8 km
Asperud Fus barnehage (0-5 år) 55 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Holmlia	7 min
Kiwi Holmlia Sentervei	11 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

Holmlia Kjøpesenter	10 min
Vitusapotek Holmlia	10 min
Holmlia Vinmonopol	11 min

SPORT

Toppåsen skole	3 min
Høgåsveien balløkke	4 min
Lia Trening	9 min
Holmlia Bad	12 min

«Kult nabolag, stort mangfold»

— Sitat fra en lokalkjent

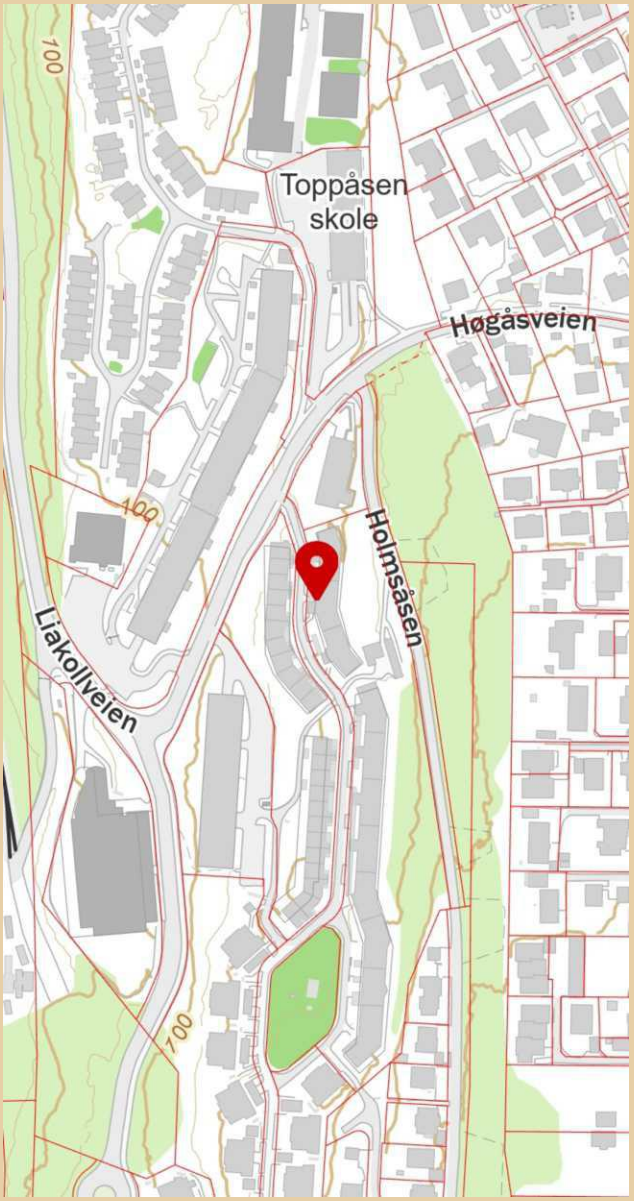
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- 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

Høgåsveien 52

Nabolaget Holmsåsen/Tiriltunga - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Toppåsen skole (1-7 kl.) 276 elever, 17 klasser	4 min 0.4 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	11 min 1 km
Rosenholm skole (1-7 kl.) 284 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 340 elever, 30 klasser	4 min 1.9 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	9 min 5.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	15 min 7.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Liakollen Linje 77B	2 min 0.2 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	9 min 0.7 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 11.7 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Holmsåsen Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.5 km
Fjeldlund barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.8 km
Asperud Fus barnehage (0-5 år) 55 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Holmlia	7 min
Kiwi Holmlia Sentervei	11 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

Holmlia Kjøpesenter	10 min
Vitusapotek Holmlia	10 min
Holmlia Vinmonopol	11 min

SPORT

Toppåsen skole	3 min
Høgåsveien balløkke	4 min
Lia Trening	9 min
Holmlia Bad	12 min

«Kult nabolag, stort mangfold»

— Sitat fra en lokalkjent

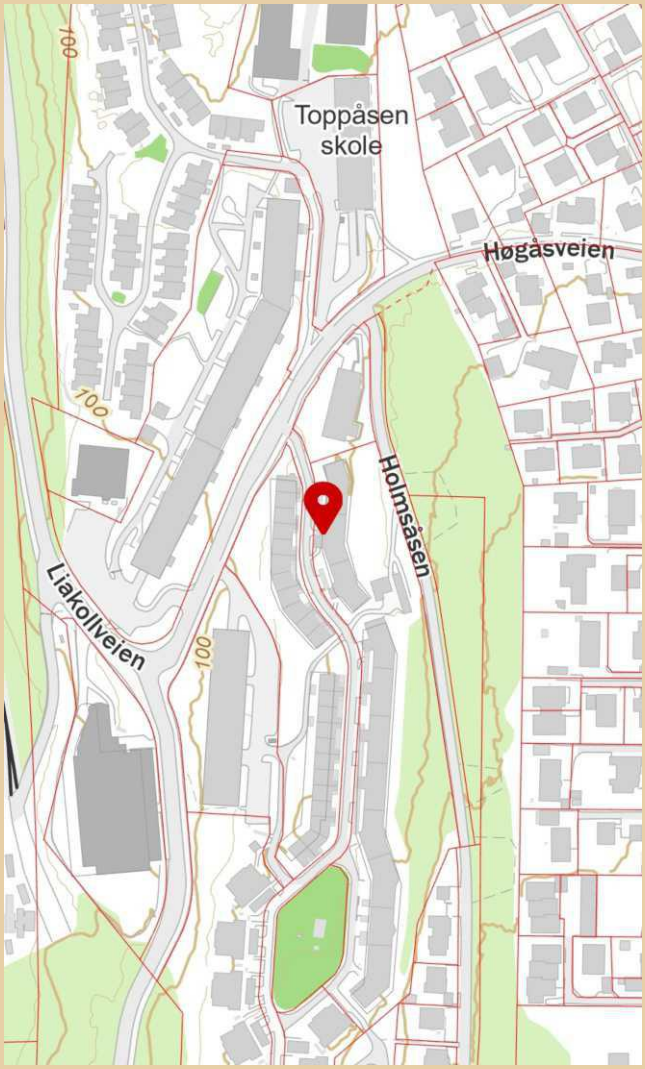
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Høgåsveien 52, 1259 Oslo
Gnr. 191, Bnr. 151, andelsnr. 75 i LIAKOLLEN BORETTSALG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155260080

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Kristoffer M. Zaar Abrahamsen

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 911 57 177

E-post: kristoffer.zaar@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.
