

# Boa



Tommy Stensrud Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 911 43 672 E-post [stensrud@boaeiendom.no](mailto:stensrud@boaeiendom.no)

## OLAF BULLS VEI 74

**PRISANTYDNING**  
**8 250 000,-**

Lekker, nyoppusset og stor 3-roms selveier. Vestvendt terrasse med fantastisk utsikt. Trappefri adkomst. Garasjeplass.

**BRA-I**  
**93 kvm**

## OM EIENDOMMEN

Velkommen til Olaf Bulls vei 74 – en lys og romslig 3-roms eierseksjon i 5. etasje med trappefri adkomst og vestvendt terrasse på ca. 12 m<sup>2</sup>. Leiligheten har nylig gjennomgått omfattende oppgraderinger med moderne kjøkken i åpen løsning, oppgradert bad og nye innvendige flater. Her får du praktiske løsninger, kvalitetsmaterialer og en beliggenhet som kombinerer ro med nærhet til alt du trenger. Sameiet er veletablert, med flotte fellesområder og kort vei til marka, skoler, barnehager og kollektivtransport. Garasje plass i lukket fellesgarasje medfølger.

Kort oppsummert:

- Vestvendt terrasse med gode solforhold og fantastisk utsikt
- Trappefri adkomst
- Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer (2025)
- Oppgradert bad med varmekabler og fin innredning
- Varmekabler i entre og toalett + varmemefolie under parkett
- Elektrisk peis
- Nytt elektrisk anlegg med samsvarserklæring
- Garasje plass i lukket fellesgarasje
- Attraktiv beliggenhet nær marka og offentlig transport
- Ingen forkjøp

### NØKKELINFORMASJON

Boligtype	<b>Leilighet</b>
Eierform	<b>Selveier</b>
Primærom (P-ROM)	<b>93 m<sup>2</sup></b>
Bruksareal (BRA)	<b>95 m<sup>2</sup></b>
BRA-I	<b>93 m<sup>2</sup></b>
BRA-E	<b>2 m<sup>2</sup></b>
Tomteareal	<b>52672 m<sup>2</sup></b>
Antall rom	<b>3</b>
Antall soverom	<b>2</b>
Byggeår	<b>1983</b>
Energimerking	<b>E - Red</b>

### ØKONOMI

Prisantydning	<b>kr 8 250 000,-</b>
Andel fellesformue	<b>kr 41 666,-</b>
Felleskostnader/mnd	<b>kr 4 352,-</b>
Primær formuesverdi	<b>kr 1 858 110,-</b>
Sekundær formuesverdi	<b>kr 7 432 438,-</b>
<b>Omkostninger</b>	
Tinglysing pantedokument	<b>kr 545</b>
Tinglysing skjøte	<b>kr 545</b>
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	<b>kr 13 900</b>
Pantattest kjøper	<b>kr 297</b>
Dokumentavgift	<b>kr 206 250</b>

## VISNINGER

25.05.2026 kl. 11:30 -12:15

## INNHold OG BESKRIVELSE

### Entré og gang

Lys og innbydende entré med varmekabler i gulvet. God plass til oppbevaring og enkel tilgang til leilighetens øvrige rom.

### Stue/kjøkken

Romslig stue med åpen kjøkkenløsning, dekorlister og spilepanel som gir et moderne preg. Utgang til vestvendt terrasse på ca. 12 m<sup>2</sup> med bod (ca. 2 m<sup>2</sup>). Kjøkkenet er nytt fra 2025 med integrerte hvitevarer, komfyrvakt og aquastop. Praktisk løsning med god arbeidsplass og stilrent design.

## Soverom

Leiligheten har to soverom, hvorav det ene er ominnredet fra opprinnelig kjøkken. Begge rom har god plass til seng og garderobe. Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom.

## Bad

Flislagt bad med varmekabler, oppgradert i 2011 og ytterligere modernisert i 2025 med nytt sanitærutstyr og innredning. Våtromsertifikat foreligger. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

## Separat WC

Praktisk gjestetoalett med servant, varmekabler og tilkobling til felles mekanisk avtrekk.

## Terrasse og bod

Vestvendt terrasse på ca. 12 m<sup>2</sup> med gode solforhold og utsikt mot grøntarealer. Bod på ca. 2 m<sup>2</sup> gir ekstra lagringsplass.

## Tekniske oppgraderinger

Hele det elektriske anlegget er fornyet i 2025 med ny innmat i sikringsskap og jordfeilautomater. Samsvarserklæring foreligger. Vannrør lagt som rør-i-rør med fordelerskap. Varmekabler i våtrom og entre, varmemolie under parkett i øvrige rom.

## Garasje

Det medfølger garasjeplass i lukket fellesgarasje under nabobygg, samt gjesteparkering.

## Område

Leiligheten har en tilbaketrukket, men sentral beliggenhet på solrike Bogstad, i et stille og rolig boligområde med fantastisk utsikt. Dette er et svært attraktivt nabolag med umiddelbar nærhet til natur og turmuligheter, samtidig som det er kort vei til dagligvare, kollektivtransport og servicetilbud. Området er kjent for å være familievennlig og egner seg også svært godt for eldre takket være trappefri adkomst og garasjeplass.

Nabolaget Grindbakken/Liabakken er vurdert som svært trygt og rolig, med lite trafikk og lavt støynivå. Fra leiligheten er det kort vei til Bogstad Gård og Sørkedalens idylliske skogsområder – perfekte utgangspunkt for turer både sommer og vinter.

## Nærhet til skole og barnehage

Området har et svært godt tilbud av skoler og barnehager. Innen gangavstand finner du Grindbakken skole (1.-7. trinn) kun 1 km unna, samt Bogstad skole som ligger 1,6 km fra boligen. For ungdomstrinnet er Hovseter skole og Midtstuen skole gode alternativer, og videregående elever har blant annet Persbråten VGS 4,1 km unna. Alle skolene har et bredt elevtilbud og høy kvalitet.

Det finnes flere barnehager i nærområdet, hvor Liabakken barnehage kun er 300 meter unna, og Grindbakken barnehage ligger ca. 1 km fra boligen. Dette gir en trygg og praktisk hverdag for barnefamilier.

## Offentlig transport og kommunikasjon

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Liabakken bussholdeplass kun 400 meter unna, hvor busslinjene 42, 42N og 45 har hyppige avganger. Fra bussholdeplassen kommer du enkelt til Røa T-banestasjon, som gir deg tilgang til sentrum på ca. 9 minutter med linje 2.

For bilister er det garasjeplass tilknyttet leiligheten, og enkel adkomst til Ring 3 og sentrale veiforbindelser i Oslo.

## Fasiliteter og shopping

I nærområdet finner du alt du trenger i hverdagen. Den moderne Kiwi-butikken på Bogstad ligger ca. 13 minutters gange unna og har søndagsåpent. Du finner også Circle K i samme område. For større handleturer er Røa sentrum nærmeste handelssenter, med blant annet Rema 1000, Coop Mega, Meny, Kiwi og flere spesialbutikker. Her finner du også Vinmonopolet, dyrebutikk, apotek og flere velværetilbud.

I tillegg ligger CC Vest kjøpesenter en kort kjøretur unna – et populært senter med bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud.

## **Aktiviteter og rekreasjon**

Bogstadsområdet byr på ypperlige rekreasjonsmuligheter. Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til vakre turområder ved Bogstad Gård, Bogstadvannet og Sørkedalen, som inviterer til alt fra rolige spaserturer og løpeturer til ski om vinteren. Bogstad Golfbane og offentlig diskolf-bane finnes også i området. Du kan løpe rundt Bogstadvannet i en populær løype på omtrent 10 km.

I tillegg finnes det nærmiljøanlegg som ballbaner ved Bogstad camping, aktivitetshaller og treningsentre som EVO Røa og Hovseter Velvære innen kort avstand.

## **Lokale steder og attraksjoner**

Du bor nært noen av Oslos mest attraktive friluftsområder. Bogstad Gård og Sørkedalen gir deg både kultur og natur, mens Holmenkollen og Nordmarka ligger en kort biltur unna. Området har også hyggelige kafeer og bakerier på Røa som Kaffebrenneriet, Åpent Bakeri og Baker Hansen, og spisesteder som Kompis, Lofthus Samvirkelag og flere sushisteder.

## **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: [boa@boaeiendom.no](mailto:boa@boaeiendom.no), SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

## **Oppgjør**

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

## **Bakgrunn for salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

## **Boligkjøperforsikring**

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

## **Copyright**

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

## **Forhold ved boligen**

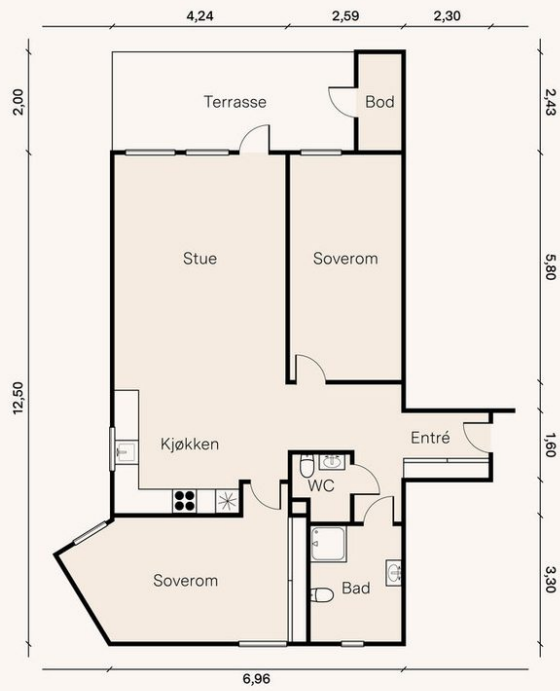
For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

## BILDEGALLERI

---







Olaf Bulls vei 74

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.  
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

# Boa



























## STANDARD

---

Gulv: 1-stavs parkett og fliser.

Vegger: Malte flater, spilepanel og fliser, noe bruk av dekorlister.

Himlinger: Malte flater.

Bad:

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Badet ble modernisert/flislagt i 2011 og det ble utstedt Våtromssertifikat for arbeidet. Arbeidet omfattet skifte av sluk og montering av hjelpesluk samt legging av foliemembran og påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr.

Det ble i praksis bygget et nytt bad.

I 2025 har badet blitt flislagt flis-på-flis og det ble montert nytt sanitærutstyr og baderomsinnredning.

2 heldekkende servant, servantskap, speil m/lys, høyskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger.

Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Kjøkken:

I 2025 har det blitt montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Kjøkkeninnredning med folierte fronter. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte. Integrert induksjonstopp (bred modell), stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap. Innredningen er montert i åpen løsning med stuen.

Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

Det er montert pumpe på avløpsrøret i kjøkkenbenken.

## BYGNINGSINFORMASJON

---

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

- \* Terrassert boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
- \* Betongsåle, antar fundamentert til faste masser/fjell.
- \* Grunnmur i betong.
- \* Ytterveggene med utfyllende bindingsverksvegger som utvendig er forblendet med teglstein samt felter ved terrassen med liggende kledning.
- \* Støpte dekker som etasjeskillere.
- \* Flatt tak i trekonstruksjon tekket med papp/folie.
- \* Vinduer og terrassedør med isolerglass fra 1982, 1984 og 2016 (1 soverom). Vinduer/dører med isolerglass som er eldre enn 20 år vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
- \* Entredør med brann- og lydklassifisering.
- \* Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 12 m<sup>2</sup> + bod på ca 2 m<sup>2</sup>

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

\* Leiligheten har i 2025 blitt noe ombygget ved at ny kjøkkeninnredning ble montert i åpen løsning i stuen og opprinnelig kjøkken ble ominnredet til soverom. 1 opprinnelig soverom har blitt fjernet og arealet ble innlemmet i stue, der ny kjøkkeninnredning er montert. Dette er ikke søknadspliktig endringer, så lenge man ikke bryter brannskille.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Innvendige flater er ok, alle flater har i 2025 blitt bygget nye eller gjennomgått en oppgradering/fornyning.

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik: Ingen

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Vinduer med trekarmer og isolerglass.

Vinduer med isolerglass fra 1982 og 1984.

Vinduer med isolerglass som er eldre enn 20 år vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.

- Dører

Entredør og terrassedør er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

- Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

I soverommet ved siden av badet ble det målt 20 mm høydeforskjell gjennom hele rommet. Resultat/høydeforskjellen ansees for å være mer enn det normale.

- Sluk, membran og tettesjikt bad

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder.

- Avtrekk

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet. Forøvrig er det ikke mekanisk avtrekksventilasjon i rommet, kun veggventil.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

## BESKRIVELSE

---

3-roms eierseksjon

## INNHold

---

Terrassert boligblokk over i alt 6 plan.

Leiligheten ligger i bygget 5. etasje på stuesiden, og har trappefri atkomst fra byggets inngangsdør.

Leiligheten er innredet med:

Entre/gang, separat toalett, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Romhøyde i stuen er 2,38 m.

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 12 m<sup>2</sup> + bod på ca 2 m<sup>2</sup>.

Det medfølger:

- Garasjeplass, i lukket fellesgarasje under nabobygg.

- Det er en fellesboder i samme etasje. Seksjonen disponerer i tillegg en bod i gangen en etasje ned.

## VEI, VANN, AVLØP

---

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via interne gang- og stikkveier.

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger ut i offentlig nett.

## PARKERING

---

Det medfølger garasjeplass i lukket fellesgarasje, det er gjesteparkering i fellesgarasje

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

## OVERTAKELSE

---

Overtakelse etter avtale med selger.

## BOLIGSELGERFORSIKRING

---

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

Iht. til egenerklæring:

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse:

VANN OG VARME RØRSERVICE AS Montert diverse rør, kraner og blandebatterier på baderommene. RETT ELEKTRO AS Montert nye taklamper på badet, varmekabler på gulvet i det lille toalettet, samt tilkoblet alle lamper og stikkontakter. ODIN ENTREPRENØR Lagt flis på flis på badet. Flyttet kjøkkenet, med nye rør og nytt avløp. Arbeid utført av VANN OG VARME RØRSERVICE. RETT ELEKTRO AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Nei

## FORBEHOLD

---

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

## REGULERING

---

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

## SENTRALE LOVER

---

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent. Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

\* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

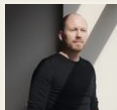
Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eignedomen

er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

## ANSVARLIG MEGLER

---



### **Tommy Stensrud**

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 911 43 672

stensrud@boaeiendom.no

v 13.1, 20/05/2026, kl: 22:43

# Tilstandsrapport

📍 Olaf Bulls vei 74, 0765 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 33, bnr. 2168, snr. 195

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m<sup>2</sup> BRA-i: 93 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.11.2025

Rapportdato: 29.11.2025

Oppdragsnr.: 16520-25195

Referansennummer: FB4470

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

### Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

[fhb@taksator.no](mailto:fhb@taksator.no)

920 25 670



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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 straktiltak 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

Romslig 3-roms eierseksjon i 5. etasje. Leiligheten ligger i byggets 5. etasje på stuesiden, og har trappefri atkomst fra byggets inngangsdør.  
Fra stuen er det utgang til solrik, vestvendt terrasse på ca 12 m<sup>2</sup>, med meget gode solforhold, fin utsikt og ingen gjenboere.

I regi av tidligere eier ble badet i 2011 modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og montering av hjelpesluk samt legging av foliemembran og påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad og det ble utstedt Våtromssertifikat for arbeidet.

Nåværende eier overtok leiligheten i oktober 2025 og har fått utført omfattende oppgraderinger og noe innvendige ombygninger. Arbeidet har i hovedtrekk bestått av:

- \* 1 soverom er fjernet og arealet innlemmet i stue, som kjøkkendel.
- \* Det er montert ny kjøkkeninnredning, som er montert i åpen løsning med stuen.
- \* Opprinnelig kjøkken er ominnredet til soverom.
- \* Alle innvendige flater og utstyr er fornyet/oppgradert.
- \* Det er lagt varmekabler i separat toalett og entre + varmemefolie under alle parkettgulv.
- \* Det er montert ny innmat i sikringsskapet og hele det elektriske sprede-/fordelernet er fornyet/oppgradert.
- \* Det er montert nye innerdører.
- \* Alle himlinger er foret ned, plateslått, sparklet og malt.
- \* Det er montert dekorlister i stue samt nisje med spilepanel ved TV og biopeis, TV medfølger ikke.

I regi av sameiet har fasadene blitt rehabilitert og forblendet med teglstein samt at det for tiden foregår rehabilitering av garasjene.

Samlet sett gir det en romslig leilighet hvor det ved gjennomførte ombygninger og oppgraderinger er lagt vekt på praktiske løsninger samt kvalitet på utstyr og materialer.

## 3-roms eierseksjon - Byggeår: 1983

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

- \* Terrassert boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
- \* Betongsåle, antar fundamentert til faste masser/fjell.
- \* Grunnmur i betong.
- \* Ytterveggene med utfyllende bindingsverksvegger som utvendig er forblendet med teglstein samt felter ved terrassen med liggende kledning.
- \* Støpte dekker som etasjeskillere.
- \* Flatt tak i trekonstruksjon teknet med papp/folie.
- \* Vinduer og terrassedør med isolerglass fra 1982, 1984 og 2016 (1 soverom). Vinduer/dører med isolerglass som er eldre enn 20 år vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
- \* Entredør med brann- og lydklassifisering.
- \* Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 12 m<sup>2</sup> + bod på ca 2 m<sup>2</sup>.

- \* Prefabrikkerte betongtrapper og teglsatte vegger i oppgang.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok, alle flater har i 2025 blitt bygget nye eller gjennomgått en oppgradering/fornyning.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Badet ble modernisert/flislagt i 2011 og det ble utstedt Våtromssertifikat for arbeidet. Arbeidet omfattet skifte av sluk og montering av hjelpesluk samt legging av foliemembran og påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

I 2025 har badet blitt flislagt flis-på-flis og det ble montert nytt sanitærutstyr og baderomsinnredning.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

I 2025 har ny kjøkkeninnredningen blitt montert i åpen løsning i stuen og med integrerte hvitevarer.  
Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.  
Det er montert pumpe på avløpsrøret i kjøkkenbenken.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Separat toalett med servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- \* Felles, mekanisk avtrekksventilasjon - som trekker ut luft fra separat toalett og bad.
- \* I forbindelse med modernisering av badet ble det lagt nye vannrør av plastrør i badet, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i badet. I 2025 har det blitt lagt nye vannrør i separat toalett og kjøkkenbenken.
- \* Avløpsrør av plast.
- \* Varmt vann fra fellesanlegg.
- \* Varmekabler i badegulvet og i flislagte gulv i separat toalett og entre, forøvrig det lagt varmemefolie under alle parkettgulv.
- \* Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg, som i 2025 har blitt oppgradert/fornyet samt at det er montert ny innmat i sikringsskapet. Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppgradering av leiligheten + montering av ny innmat i sikringsskapet, datert 21.11.2025

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### 3-roms eierseksjon

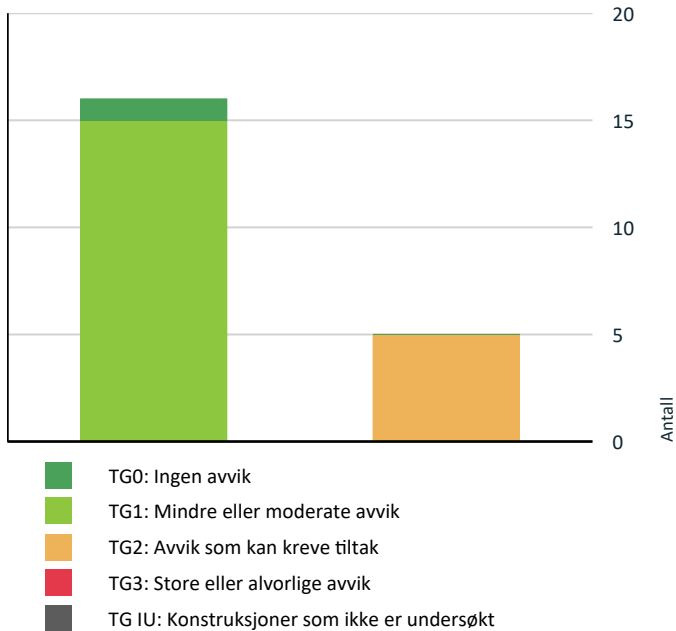
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

\* Leiligheten har i 2025 blitt noe ombygget ved at ny kjøkkeninnredning ble montert i åpen løsning i stuen og opprinnelig kjøkken ble ominnredet til soverom. 1 opprinnelig soverom har blitt fjernet og arealet ble innlemmet i stue, der ny kjøkkeninnredning er montert. Dette er ikke søknadspliktig endringer, så lenge man ikke bryter brannskille.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## 3-roms eierseksjon

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av eierseksjoner, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til rekvisit fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Boligen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og tidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Boligen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredstiller dermed ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt varm- og lydisolering.

Boligen har komponenter fra byggetiden/eldre dato. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av seksjonseiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger.

## Oppsummering av avvik

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

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS EIERSEKSJON

### Byggeår

1983

### Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

### Standard

Bortsett fra badet har leiligheten sine opprinnelige flater og utstyr, og holder en eldre/enkel standard - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

### Vedlikehold

Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer - 2

1 soveromsvindu med trekarmen og det ble ved befaringen registrert isolerglass som er stemplet følgende produksjonsår 2016.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

### TG 2 Vinduer

Vinduer med trekarmen og isolerglass.  
Vinduer med isolerglass fra 1982 og 1984.

Vinduer med isolerglass som er eldre enn 20 år vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.  
Ved befaringen ble det foretatt stikkkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og isoleringsevne.

### TG 2 Dører

\* Eldre entredør med brann- og lydklassifisering, som er ok.

\* Terrassedør med trekarmen og isolerglass som er fra 1982.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.  
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av dører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør og terrassedør er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og isoleringsevne.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Fra stuen er det utgang til solrik, sydvestvendt terrasse på ca 12 m<sup>2</sup>+ bod på ca 2 m<sup>2</sup>, med fin utsikt og ingen gjenboere.

# Tilstandsrapport

## Andre utvendige forhold

Markise ved terrassen, slitt duk.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv med 1-stavs parkett og fliser.  
Vegger med malte flater, spilepanel og fliser, noe bruk av dekorlister.  
Himlinger med malte flater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpte dekker som etasjeskillere.  
Det antas at etasjeskillere er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.  
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Gulvet i stue/kjøkken ble ved befaringsnivellert med laser.

Resultat/høydeforskjellene er innenfor standardens krav til avvik.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Gulvet i soverommet ved siden av badet (tidligere kjøkken) ble ved befaringsnivellert med laser.  
Resultat/høydeforskjellene ansees for å være mer enn det normale.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

\* I soverommet ved siden av badet ble det målt 20 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.  
Resultat/høydeforskjellen ansees for å være mer enn det normale.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom gulvene en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## Radon

Leiligheten ligger minimum 3. etasje over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører.  
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.  
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## Andre innvendige forhold

Biopéis i stuen.  
Skyvedørsgarderobe i 1 soverom

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Badet ble modernisert/flislagt i 2011 og det ble utstedt Våtromssertifikat for arbeidet. Arbeidet omfattet skifte av sluk og montering av hjelpesluk samt legging av foliemembran og påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

I 2025 har badet blitt flislagt flis-på-flis og det ble montert nytt sanitærutstyr og baderomsinnredning.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagte.  
Himling er malt, med downlights.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 36 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.  
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og hjelpesluk samt foliemembran. Foliemembran og hjelpesluk ble lagt/montert i forbindelse med moderniseringen 2011.

Badet ble modernisert/flislagt i 2011 og det ble utstedt Våtromssertifikat for arbeidet.

I 2025 har badet blitt flislagt flis-på-flis.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2 heldekkende servant, servantskap, speil m/lys, høyskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger.  
Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Felles, mekanisk avtrekksventilasjon som trekker ut luft fra badet. Det er tilluftsspalte ved døren.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet ble modernisert/flislagt i 2011 og det ble utstedt Våtromssertifikat for arbeidet.

Det ble ved befaringen 10. juni 2025 tatt hull i veggen fra separat toalett bak dusj. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking/fuktsøk. I ettertid har ikke badet vært i bruk, kun blitt flislagt og hull etter hulltakingen har blitt blendet/sparklet og malt. Det ble ved befaring i 20. november på grunn av at badet ikke har vært i bruk - ikke gjort ny hulltaking.

Badet har ikke hatt normal bruk på en god stund samt at det nylig har blitt flislagt. Det ble av den grunn ikke gjort fuktsøk samt at fuktsøkere fungerer ikke på vegger med denne oppbygging, flis-på-flis.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte fronter. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte. Integrert induksjonstopp (bred modell), stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap. Innredningen er montert i åpen løsning med stuen.

Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.  
Det er montert pumpe på avløpsrøret i kjøkkenbenken.

I 2025 har det blitt montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet. Det er kun naturlig avtrekk fra stue/kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet. Forøvrig er det ikke mekanisk avtrekksventilasjon i rommet, kun veggventil.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke lovlig å ha avtrekk ut av vegg i denne type bygg.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > SEPARAT TOALETT

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Separat toalett med servant.  
Rommet er tilkoblet byggets felles, mekaniske avtrekksventilasjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

I forbindelse med modernisering av badet ble det lagt nye vannrør av plastrør i badet og i 2025 har det blitt lagt nye frem til kjøkken, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i badet. Fordelerskapet har overløpsrør og vannrørene/kursene er merket.

Det er stoppekraner i fordelerskapet.

# Tilstandsrapport

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen.

## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i leiligheten er av plastrør.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen.

## TG 1 Ventilasjon

Felles, mekanisk avtrekksventilasjon - som trekker ut luft fra separat toalett og bad. Forøvrig naturlig avtrekk.

## Varmtvannstank

Varmtvann fra fellesanlegg i sameiet, som ikke er tilstandsvurdert.

## TG 1 Andre installasjoner

\* Downlights i bad og stue/kjøkken, lamper fungerer.

\* Varmekabler i badegulvet og i flislagte gulv i separat toalett og entre, forøvrig det lagt varmemefolie under alle parkettgulv.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

## TG 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg, som i 2025 har blitt oppgradert/fornyset samt at det er montert ny innmat i sikringsskapet.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskapet.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

\* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppgradering av leiligheten + montering av ny innmat i sikringsskapet, datert 21.11.2025

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

## Spørsmål til eier

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

# Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

**2025**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppgradering av leiligheten + montering av ny innmat i sikringsskapet, datert 21.11.2025**

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

**Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr er installert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

# Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# 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

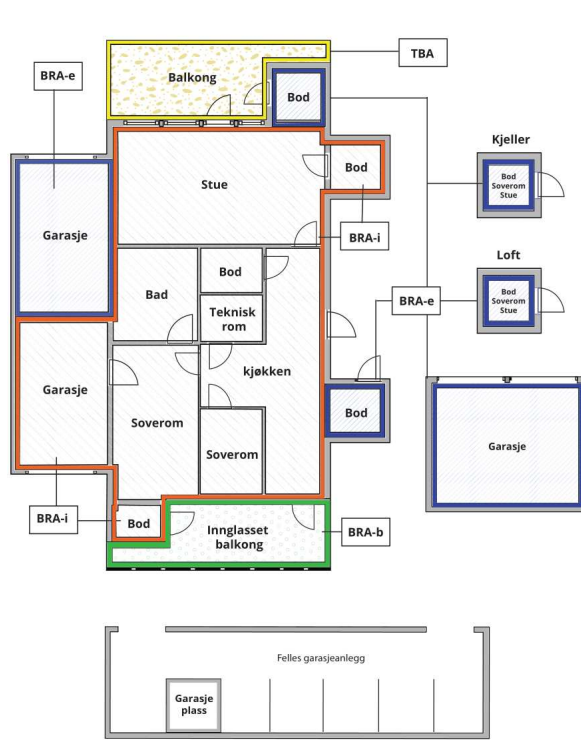
## Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

## 3-roms eierseksjon

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	93	2		95	12
<b>SUM</b>	<b>93</b>	<b>2</b>			<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>95</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entre/gang, separat toalett, bad, 2 soverom, stue/kjøkken	Bod på terrasse	

### Kommentar

Terrassert boligblokk over i alt 6 plan.

Leiligheten ligger i bygget 5. etasje på stuesiden, og har trappefri atkomst fra byggets inngangsdør.

Leiligheten er innredet med:

Entre/gang, separat toalett, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Romhøyde i stuen er 2,38 m.

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 12 m<sup>2</sup> + bod på ca 2 m<sup>2</sup>.

Det medfølger:

- Garasjeplass, i lukket fellesgarasje under nabobygg.

\* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevning i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

\* Eventuelle øvrige boder enn den på terrassen er ikke påvist. Boder er av den grunn ikke målt eller medtatt i BRA-e.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

\* Leiligheten har i 2025 blitt noe ombygget ved at ny kjøkkeninnredning ble montert i åpen løsning i stuen og opprinnelig kjøkken ble ominnredet til soverom. 1 opprinnelig soverom har blitt fjernet og arealet ble innlemmet i stue, der ny kjøkkeninnredning er montert. Dette er ikke søknadspliktig endringer, så lenge man ikke bryter brannskille.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
3-roms eierseksjon	93	2

### Kommentar

3-roms eierseksjon

Bod på terrassen er S-rom/S-areal, forøvrig er alt innvendig areal i leiligheten er vurdert som P-rom/P-areal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2025	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør

Eier, som påviste og ga opplysninger

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2168		195	52641.4 m <sup>2</sup>	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

### Adresse

Olaf Bulls vei 74

### Hjemmelshaver

Marian Buribasa

### Kommentar

Felles tomt for sameiet.

### Boligselskap

Liabakken Boligsameie

### Eierandel

3 / 920

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning  
AS tlf: 22 86 59 99

### Organisasjonsnr

971277289

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert, barnevennlig og attraktivt område bestående av blokkhusbebyggelse i Voksen skog, med flott utsikt mot Oslofjorden, Bogstadvannet og mot Bærumsmarka.

Beliggende med kort vei til barnehager, skoler alle trinn og matbutikk samt offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

Kort vei til tur- og rekreasjonsmuligheter i marka.

Det medfølger garasje plass i lukket fellesgarasje, gjesteparkering i fellesgarasje.

### Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via interne gang- og stikkveier.

### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

### Regulering

Regulert område.

### Om tomten

Fellesområder med lekeplasser og grøntarealer samt asfalterte gang- og stikkveier.

### Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 4.226,09 pr måned som inkluderer varmtvann og vanlige poster for boligsameier.

Fra 1. januar 2026 er totale felleskostnader vedtatt øket til kr 4.352,87

### Bebyggelsen

Liabakken Boligsameie består av 329 leiligheter fordelt på terrasseblokker. Trafikkskjermet og barnevennlig bomiljø.

Første innflytting i sameiet var i 1983 og er oppført på eiet tomt.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 971 277 289 og OBOS Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører for sameiet.

\* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygget, datert 7.12.1983

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	72099249			
<b>Kommentar</b>				
Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om felleskostnader, regnskapstall (eventuell andel gjeld) og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygget, datert 7.12.1983	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppgradering av leiligheten + montering av ny innmat i sikringsskapet, datert 21.11.2025	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FB4470>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Boa EM Nordstrand NY	
Oppdragsnr.	
2-25-0137	
Selger 1 navn	
Marian Burlibasa	
Gateadresse	
Olaf Bulls vei 74	
Poststed	Postnr
OSLO	0765
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

VANN OG VARME RØRSERVICE AS Montert diverse rør, kraner og blandebatterier på baderommene. RETT ELEKTRO AS Montert nye taklamper på badet, varmekabler på gulvet i det lille toalettet, samt tilkoblet alle lamper og stikkontakter. ODIN ENTREPRENØR Lagt flis på flis på badet. Flyttet kjøkkenet, med nye rør og nytt avløp.

Arbeid utført av

VANN OG VARME RØRSERVICE. RETT ELEKTRO AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

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

Nei  Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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 forsikringsselskapets tilbud.

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 forsikringsselskapet 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 forsikringspremiens og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
marian burlibasa	79aadafd145dc40652ab2 b1d22287b20d3320988	29.11.2025 19:12:46 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS  
v/Margrethe Falck  
KO, 1177 OSLO  
E-post: margrethe@boaeiendom.no

Deres ref.: 18c1b241-5805-4d3b-b611-94ad4ccfb4d1 .

Vår ref.: 1268-1-195

Dato: 21.11.2025

## Megleropplysninger

Boligselskap: Liabakken Boligsameie  
Organisasjonsnr: 971277289  
Seksjonseier: Burlibasa, Marian  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 195  
Adresse: Olaf Bulls Vei 74, 0765 OSLO  
Seksjonsnummer: 195  
Gnr. 33  
Bnr. 2168

## Opplysninger om boligselskapet:

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

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

## Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 226,09,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato  
4 226,09

Evt. fremtidig endring:  
4 352,87 fra 01.01.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

## Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 554,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	41 666,-
Gjeld:	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thanh Trung Nguyen pr. e-post: thanh.nguyen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Elisabeth Natvig, e-post: liabakken@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

**Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/ending av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.**

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

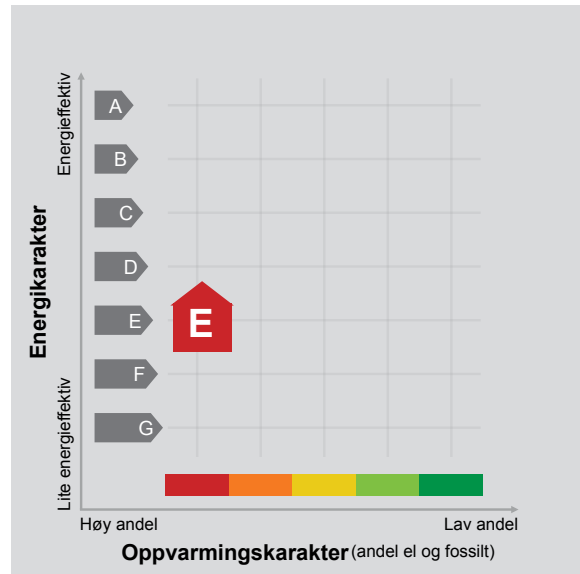


Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

# ENERGIATTEST

Adresse	Olaf Bulls vei 74
Postnummer	0765
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2168
Seksjonsnummer	195
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80889399
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-129034
Dato	02.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 1983

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 94

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Olaf Bulls vei 74	80889399	H0101	195	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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

Areal yttervegger	64 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	94 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	94 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	226 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,27 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,53 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	191,3 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.2.2017

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

### Beregningsprogram

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

### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### Netto energibudsjett

Romoppvarming	78,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	147,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 470 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	185,85 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 781 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	185,85 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 470 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

#### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	17 470 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 470 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

# Nabolagsprofil

Olaf Bulls vei 74 - Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 125 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Liabakken	6 min	🚶
Linje 42, 42N, 45	0.5 km	
Voksenlia	28 min	🚶
Linje 1	1.9 km	
Skøyen stasjon	14 min	🚆
Totalt 9 ulike linjer	7.5 km	
Oslo S	23 min	🚆
Totalt 24 ulike linjer	14.7 km	
Oslo Gardermoen	48 min	🚆

## Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
543 elever, 23 klasser	1 km	
Bogstad skole (1-7 kl.)	19 min	🚶
377 elever, 20 klasser	1.6 km	
Voksen skole (1-7 kl.)	4 min	🚶
524 elever, 24 klasser	2.6 km	
Hovseter skole (8-10 kl.)	6 min	🚶
689 elever, 48 klasser	3.3 km	
Midtstuen skole (8-10 kl.)	7 min	🚶
482 elever, 28 klasser	4.2 km	
Persbråten videregående skole	8 min	🚶
650 elever, 25 klasser	4.1 km	
Ullern videregående skole	12 min	🚶
530 elever, 20 klasser	7.2 km	



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100



## Opplevd trygghet

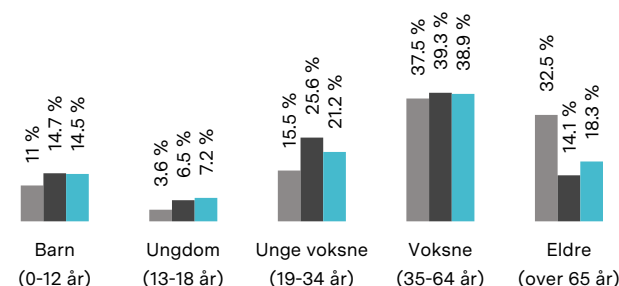
Veldig trygt 90/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grindbakken/Ilabakken	2 251	1 265
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Liabakken barnehage (0-5 år)	4 min	🚶
46 barn	0.3 km	
Grindbakken barnehage (1-5 år)	14 min	🚶
54 barn	0.9 km	
Fossekalen barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
27 barn	2.5 km	

## Dagligvare

Kiwi Bogstad	12 min	🚶
PostNord, søndagsåpent	0.9 km	
Joker Røa	21 min	🚶
PostNord, søndagsåpent	1.9 km	

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



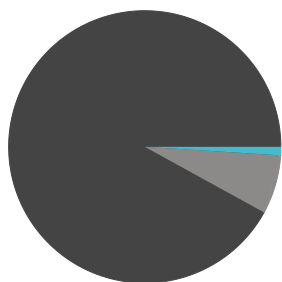
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

## Sport

	Bogstad camping balløkke Ballspill	11 min	0.8 km
	Grindbakken skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	15 min	1 km
	EVO Røa	5 min	
	Hovseter Velvære	5 min	

## Boligmasse



- 7% rekkehus
- 92% blokk
- 1% annet

«Nærhet til marka, god kommunikasjon. Hyggelige naboer. Koselig uteareal. Fantastisk utsikt. Stille. Rett og sett trivelig for både enslige og familier»

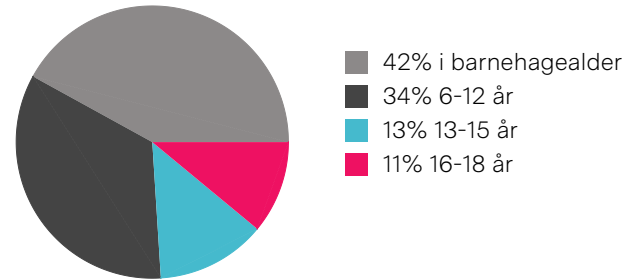
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Røa Senter	5 min
	Vitusapotek Røa	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

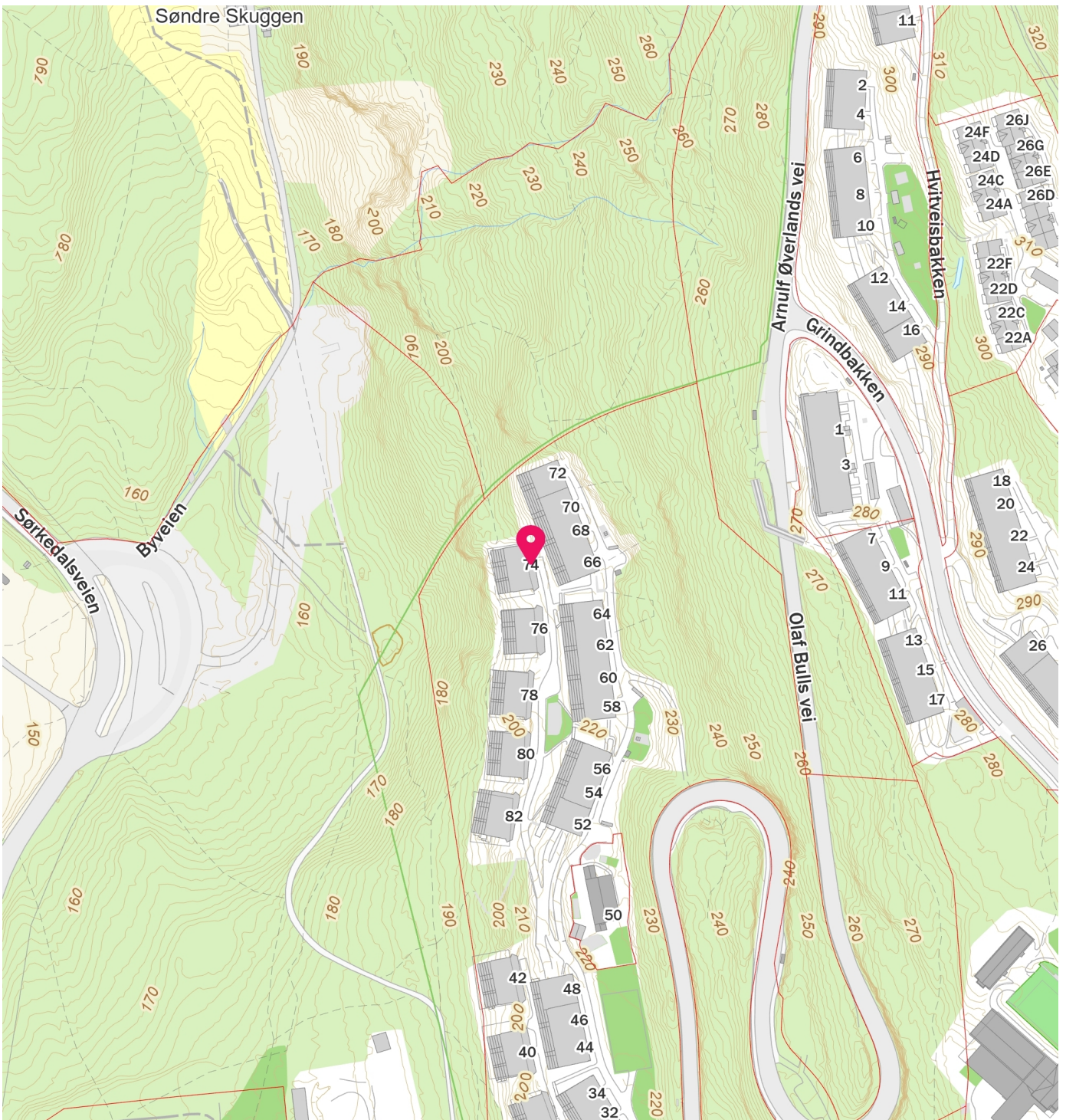
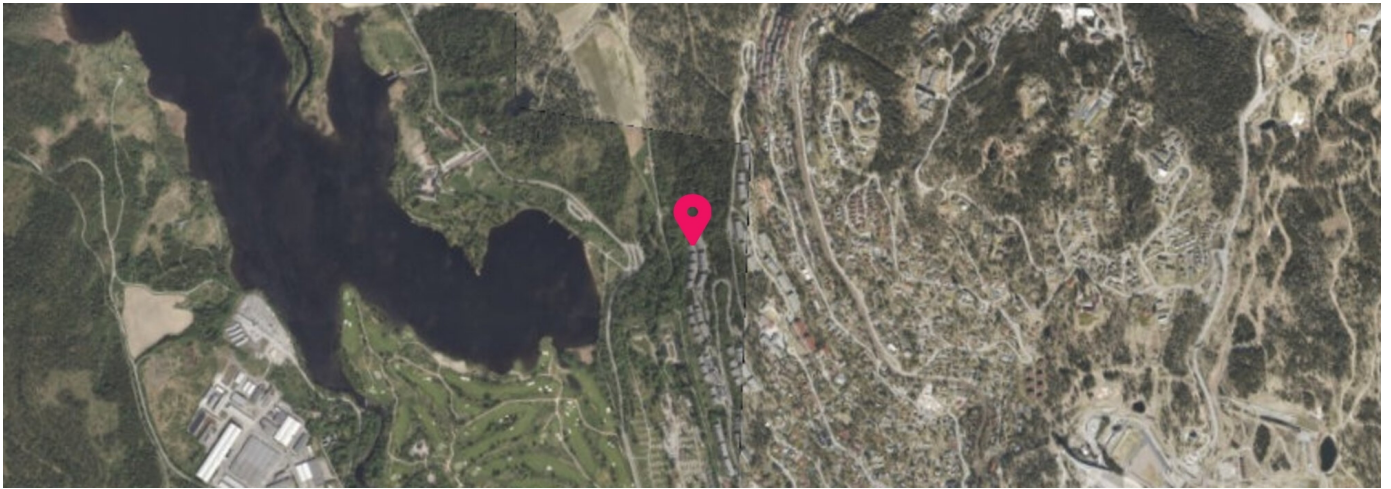


0% 51%

- Grindbakken/Ilabakken
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
HERSLEBUNT 141 OSLO 5 T 11000

PA/LO

KOPI

Oslo, den  
7. desember 1983

### FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted

Gnr. 33/bnr. 2168 av bnr. 988, bl. 36, Olaf Bulls vei 74, Oslo 7

Journalnr. 81/2006

Arbeidets art

Nybygg  
Bygningens art

Avsluttende synsforretning

28.10.83

Terrasseblokk

Byggherre

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemelder

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3


Ansvarshavende

O. Ing. Harald Buns, Holmenveien 19, Oslo 3

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

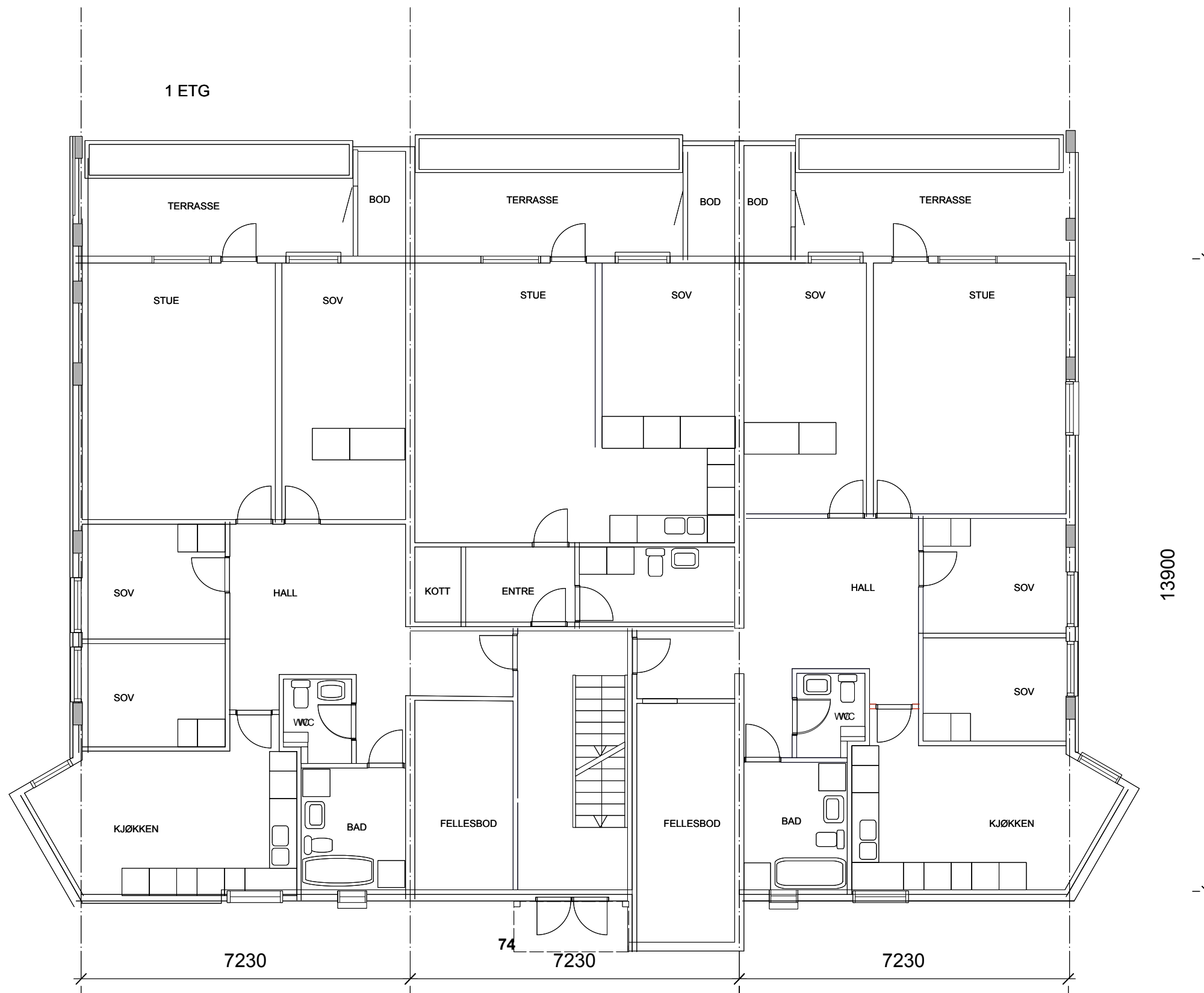
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

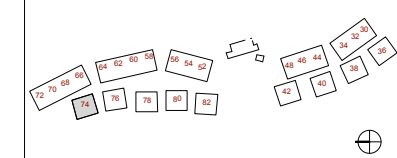
  
\_\_\_\_\_  
Fung.  
Ø. Andersen

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

**VEDLEGG E 02**



RA 00 12.02.16	WH EF	RAMMESØKNAD
REV/ DATO	SIGN. KTR	BESKR.



**LIABAKKEN BOLIGSAMEIE**  
**OLAV BULLSVEI 30-82**  
 Gnr/Bnr: 33/2168 OSLO KOMMUNE  
 FASE: RAMMESØKNAD STATUS:

**OLAV BULLS VEI 74**  
**PLAN 1 ETG.**  
**SOM BYGGET**

MÅLESTOKK: 1:100	OPPR. DATO: 12.02.2016	REV.DATO: 12.02.2016
FAG: TEGN.NR:	FASE / REV.NR:	
<b>A PN 14-1</b>	<b>RA 00</b>	



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Margrethe Falck  
OLAF BULLS VEI 74

Dato: 02.06.2025

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86513251  
8563810

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2168

---

Vi viser til bestilling av 20250530 for OLAF BULLS VEI 74.

## **GNR. 33 BNR. 2168**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.05.1981.

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

**52672 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



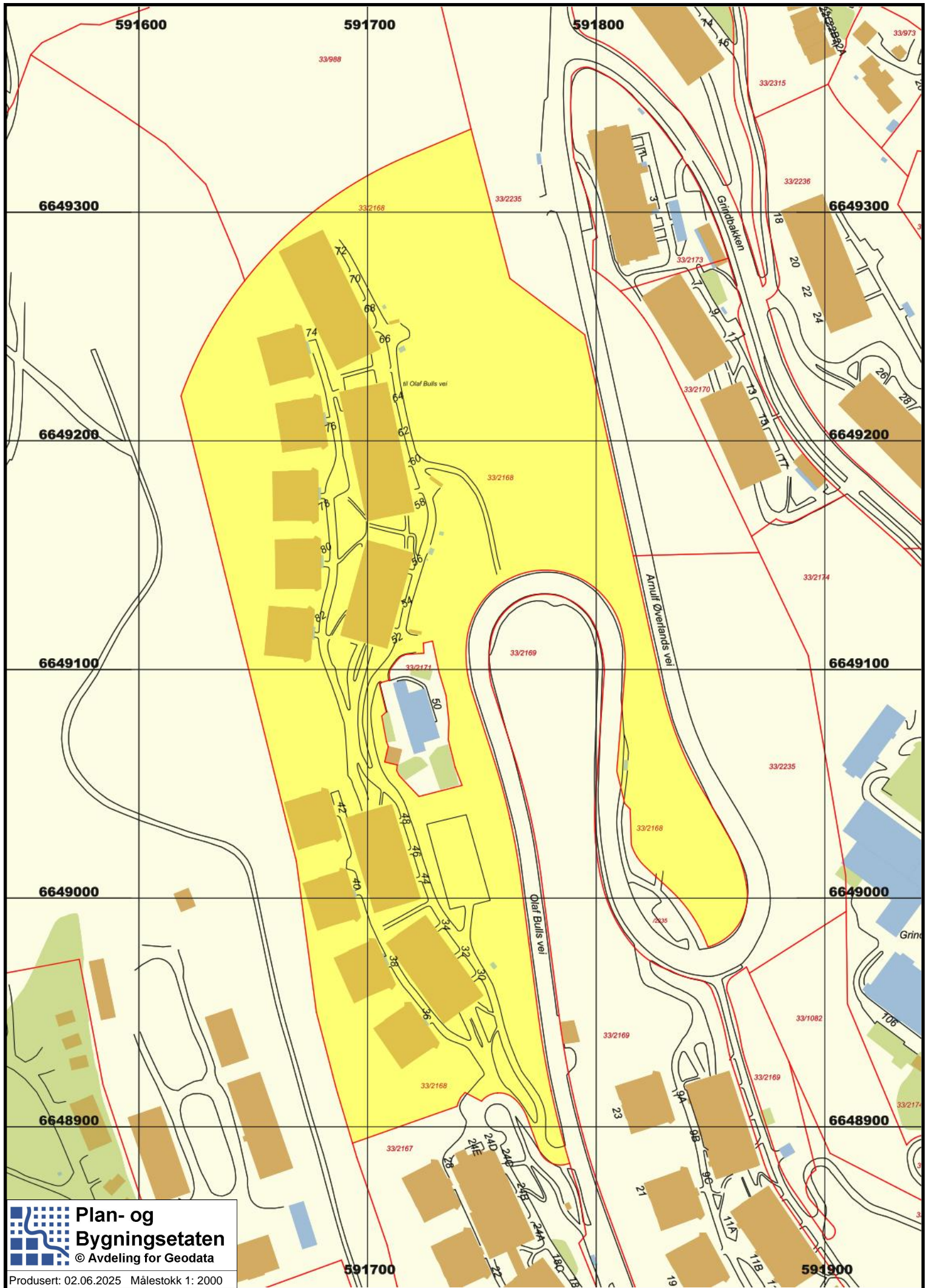
### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

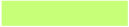
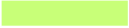



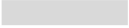

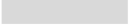



Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA





## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.


 RpBestemmelseOmråde


 RpBestemmelseGrense

 RpBåndleggingSone


 RpBåndleggingGrense


 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing

 312 - Fortau


 313 - Skulder - bankett


 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 932 - Regulert kant kjørebane

 Formålgrense

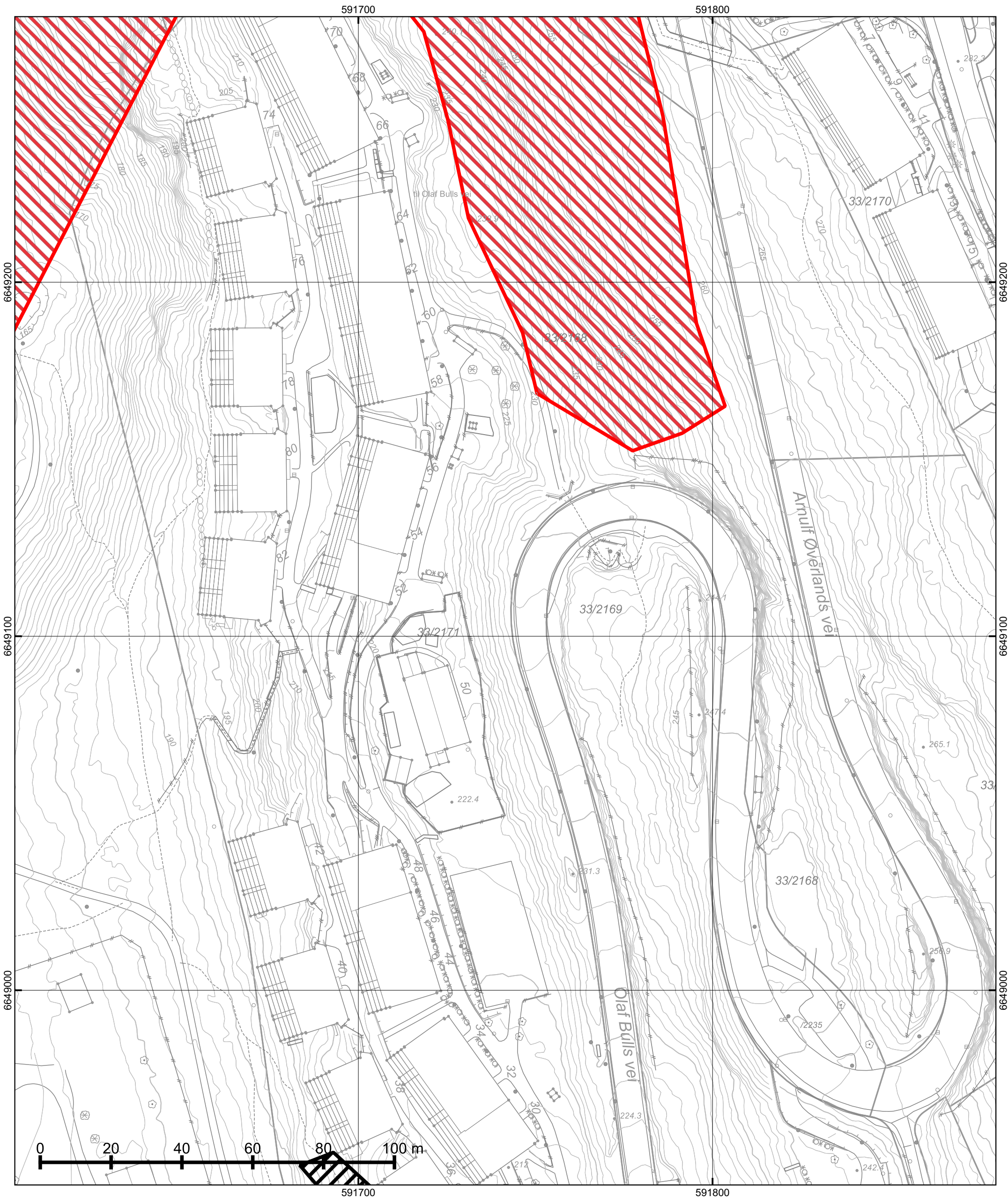
 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

 Markagrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


**Oslo**  
 Dato: 02.06.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



### Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 143873/ 86513251

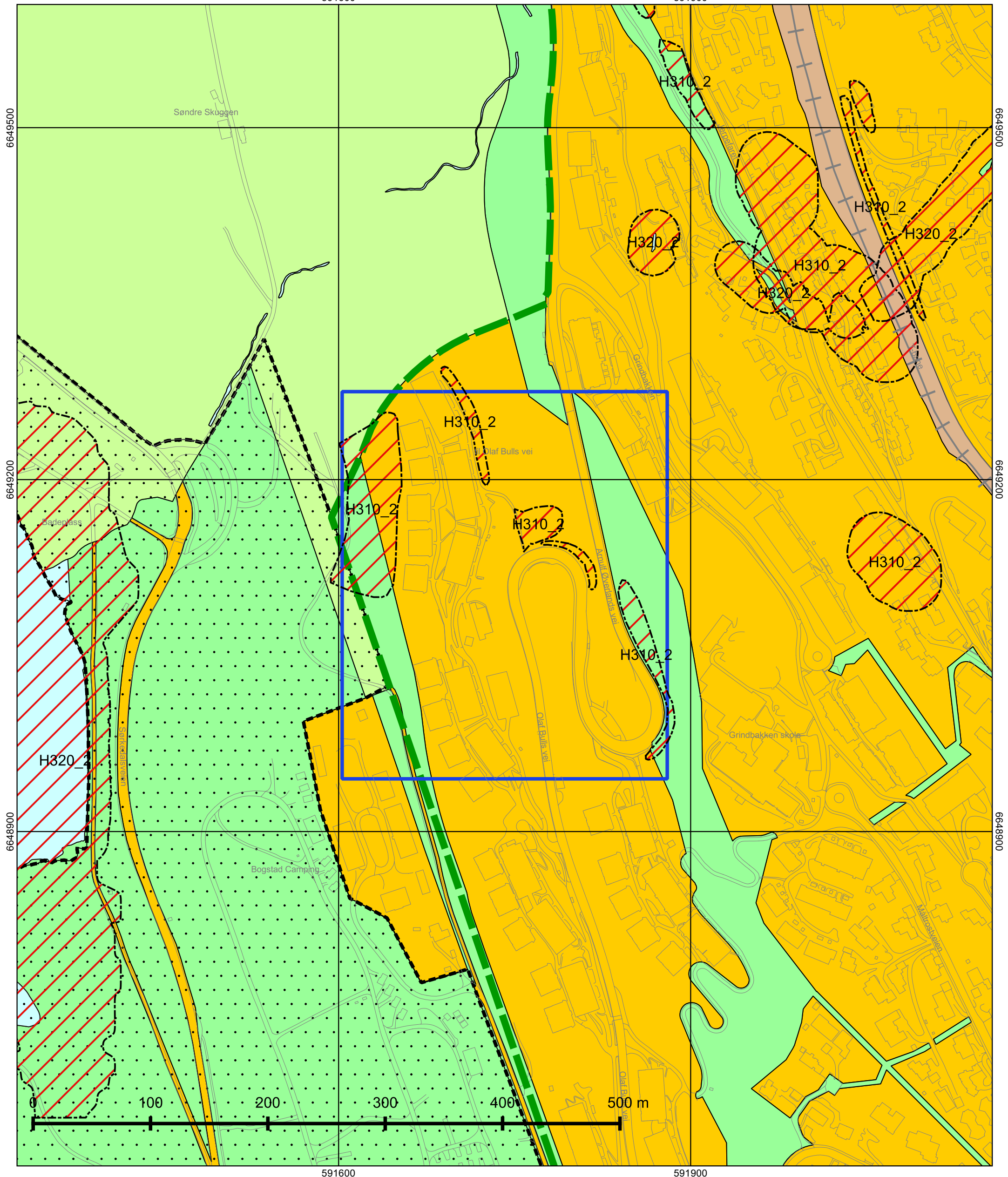
Deres ref.: 18838/ 18838FALCK

Adresse: OLAF BULLS VEI 74

Kommentar:

Gnr/Bnr: 33/2168

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



Oslo

Dato: 02.06.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 143873/86513251

Deres ref.: 18838/ 18838FALCK

## 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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Skatteetaten

Dato  
30.05.2025

U.off. offl. § 13, sktflv § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 33      Bnr 2168      Fnr 0      Snr 195

### Eiendommens adresse:

Olaf Bulls vei 74, 0765 OSLO

### Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:      kr 1 858 110  
Som sekundærbolig:      kr 7 432 438

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

512-544-A-7c AN/MR

Begjæring  
til  
Oslo Byskriverembete

BYSKRIVEREN I OSLO  
AKER DISTRIKT

26 JAN. 83 002558

DAGBOKFØRT

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

1. På eiendommen er det under oppføring 14 bygg på 3 - 8 etasjer. Innflytting har funnet sted i tidsrommet juli 1982 til juli 1983.
2. Vi begjærer hele eiendommen delt opp i 329 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til samelebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom med videre som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.
3. Sameiet forbeholder med dette panterett for kr. 15.000,-  
  
i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 100% av første kjøpesum for vedkommende seksjon og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85% av godkjent verditakst.
4. Ved vesentlig mislikhold fra beboerens side, kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.
5. Fordelingsliste.

Tinglysingsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenparter vedlegges.

for Arne G. Ruud Oslo, den 14.1.1983

iflg. spes. fullmakt

Hans P. Arnesen S.  
Advokat

for Arne Ruud i henhold til fullmakt nr. 82

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

Oslo, den 14.1.1983

HARALD HERTZBERG S.  
Advokat

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

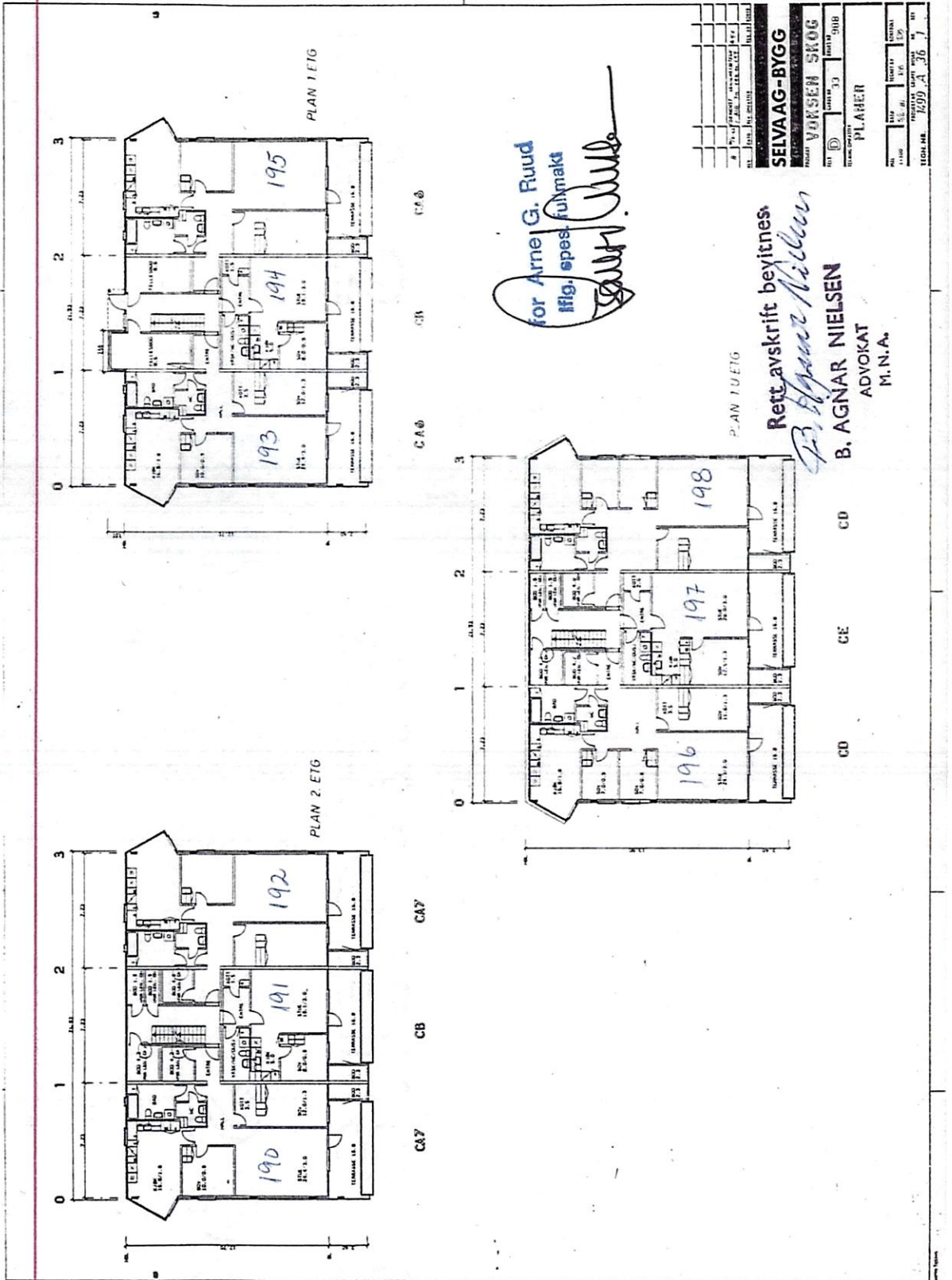
Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS- AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEBOEL- SESROM	GARASJE NR.	SAMEIE - BRØK
186	0352	03	123	4	0352	4/920
187	0454	04	102	3	0454	3/920
188	0453	04	67	2	0453	2/920
189	0452	04	102	3	0452	3/920
190	2057	2	99	3	2057	3/920
191	2056	2	46	2	2056	1/920
192	2055	2	99	3	2055 Rett avskrift bevitnes;	3/920
193	1057	1	94	3	1057 B. Agnar Nielsen B. AGNAR NIELSEN ADVOKAT M.N.A.	3/920
194	1056	1	46	2	1056	1/920
195	1055	1	94	3	1055	3/920

To Arne G. Rund

for opplysningssaker

*[Handwritten signature]*



# HUSORDENSREGLER FOR LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

*Sist endret på ordinært sameiermøte 23. april 2015.*

## § 1

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

## § 2

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

## § 3

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

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

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

## § 4

Søppelsjaktene brukes til tørrsøppel og ordinært husholdningsavfall som må innpakkes slik at søppelet ikke faller ut.

Det må ikke kastes brennende, lett antennelige og legg knuselig avfall ned i containerne.

Større gjenstander m.v. må kun kastes i container på anviste plasser slik:

- Papp og papir i egen container (ikke isopor og plast, m.v.  
Glass og flasker i gjenvinningscontainer (plastpose i egen container ved siden av).
- Husholdningselektronikk leveres på gjenvinningsplass hos elektroforhandlere.
- Store gjenstander i egen container eller bringes til gjenvinningsplass

**§ 5**

Dyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.

For hundehold gjelder politivedtektene.

Beboere med ansvar for dyr plikter å fjerne deres ekskrementer fra sameiets eiendom. Beboere bes spesielt påse at dyr holdes borte fra sandkasser og lekeplasser. Det er båndtvang året rundt på hele sameiets område.

**§ 6**

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

**§ 7**

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

**§ 8**

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

**§ 9**

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

**§ 10**

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

**§ 11**

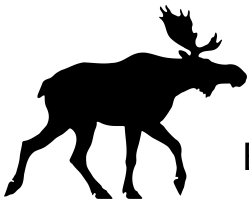
Varmtvann er kun tillatt brukt til tappevann, og ikke til faste installasjoner, så som vaskemaskin/oppvaskmaskin e.a.

**§ 12**

Støyende bygningsarbeid kan kun foregå mandag - fredag i tidsrommet 08:00 – 20:00 og lørdager 09:00 – 18:00.

Støyende bygningsarbeider er ikke tillatt på søndager og helligdager.

---



## BESTILLING AV SKILT FOR LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

SKILT TIL RINGETABLÅ (str. 1):

20 x 92 MM

SKILT TIL RINGETABLÅ (str. 2):

28 x 92 MM

SKILT TIL POSTKASSE:

32 x 78 MM

DATO: \_\_\_\_\_ (ønsket montering)

ADRESSE LEVERING:

-----  
-----  
-----

ADRESSE FAKTURA:

-----  
-----  
-----

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

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

Sendes til: [firmapost@datacall.no](mailto:firmapost@datacall.no) eller til Data-Call AS, Postboks 53, 1330 Fornebu.

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

# **VEDTEKTER FOR LIABAKKEN BOLIGSAMEIE**

ENDRET SENEST I ORDINÆRT ÅRSMØTE DEN 21.04.2022

## **§ 1 NAVN OG FORMÅL**

Liabakken Boligsameie har organisasjonsnummer 971 277 289.

Formålet er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen gnr. 33 bnr. 2168 i Oslo.

## **§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

Sameiet består av 329 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 26.01.83.

Alle seksjoner er med i sameiet, og ingen seksjon kan fritas for deltakelse.

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

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

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

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.

Seksjonene kan bare brukes til boligformål og slik at øvrige seksjoner ikke påføres unødig eller urimelig ulempe ved for eksempel støy, lukt eller lignende.

Korttidsutleie er begrenset tillatt til kun 60 døgn i året. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukes basis i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

## **§ 3 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER MM**

### a) Større arbeider

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

### b) Andre bestemmelser

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

Installering av matavfallskverner i tilknytning til avløpssystemet er forbudt. Det er også forbudt å koble kjøkkenvifter direkte til ventilasjonsanlegget. Det er ikke tillatt å montere utvendig solavskjerming på gavlveggene. Det er også forbudt å montere avtrekk fra leilighetene gjennom gavlveggene.

Styret kan gi seksjonseiere på øvre C- og D-felt med seksjoner på bakkeplan midlertidig tillatelse til å utvide terrasseringen der dette kan gjøres på en estetisk og praktisk måte. Slik tillatelse forutsetter at utvidelsen ikke hindrer transport og opp/nedheising av gjenstander til /fra seksjoner over. Styret kan pålegge at slike utbygginger fjernes og at fasaden tilbakestilles dersom dette kreves av andre seksjonseiere.

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

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

## § 4 VEDLIKEHOLD

### a) Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Det vises til § 32 i lov om eierseksjoner.

Den enkelte seksjonseierens skal vedlikeholde bruksenheten og andre arealer som vedkommende har eksklusiv bruksrett til på en forsvarlig måte slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseierne har vedlikeholdsansvar omfatter bl.a.:

1. Innvendige vannledninger t.o.m. stoppekran og avløpsledninger frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonene.
2. Elektriske ledninger til og med seksjonens hovedsikringspunkt.

Seksjonseieren er forpliktet til å utføre forsvarlig vedlikehold av levegg, gjerder, boder og lignende som er bygget på fellesareal som seksjonseieren disponerer. Seksjonseieren er ansvarlig for skader på egen eller andre seksjon, eventuelt fellesareal, som måtte være forårsaket disse innretningene.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Skader på fellesområder, for eksempel uteområder, trappeoppganger og ytterdører, som er forårsaket av flytting eller oppussing, skal utbedres av den som forårsaker skaden. Hvis dette er en tredjepart, er det seksjonseiers ansvar å reparere skaden.

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

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

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

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

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

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

## **§ 5 FELLESKOSTNADER, HEFTELSEFORM OG PANTERETT.**

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

60 % av felleskostnadene fordeles likt på seksjonene, 40 % fordeles etter bruksareal.

Seksjonene er inndelt i 25 arealgrupper.

Styret fastsetter et å kontobeløp som forfaller forskuddsvis hver måned. Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

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

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

## **§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND**

Årsmøtet kan vedta avsetning av midler til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet kreves inn som del av felleskostnadene.

## **§ 7 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE**

Kjøpere og leietakere av seksjon skal registreres minst 14 dager før overdragelse og innflytting.

Seksjonseiere som ikke bor i sameiet, må melde sin adresse til styret.

## **§ 8 STYRET OG STYRETS OPPGAVER**

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

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

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

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

## **§ 9 STYREMØTET**

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

Styremøtet ledes av styrelederen. Ved forfall velger styret møteleder.

Det skal føres referat over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes. Referatet skal underskrives av styremedlemmene.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

## **§ 10 ÅRSMØTET**

Årsmøtet er øverste myndighet i sameiet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av seksjonseierne krever det og oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett.

Likeledes har seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiernes husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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

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

Det skal føres referat over de saker som behandles og de vedtak som fattes av årsmøte.

Referatet skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes blant dem som er til stede. Referatet publiseres på sameiets nettside.

## **§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES I ORDINÆRT ÅRSMØTE**

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

## **§ 12 INNKALLING OG MØTELEDELSE**

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

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

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

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

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

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

### **§ 13 ÅRSMØTETS VEDTAK**

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

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene for vedtak om:

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

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

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

#### **§ 14 HABILITET**

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

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

#### **§ 15 MINDRETALLSVERN**

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

#### **§ 16 REGNSKAP OG REVISJON**

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

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

#### **§ 17 FORRETNINGSFØRER OG ANDRE FUNKSJONÆRER**

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styret som ansetter forretningsfører og medarbeidere, fastsetter instruks og lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt sier dem opp eller gir dem avskjed.

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

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

#### **§ 18 MISLIGHOLD**

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

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

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

#### **§ 19 FRAVIKELSE (UTKASTELSE)**

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

## **§ 20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 1268

Liabakken Boligsameie

## **Velkommen til årsmøte i Liabakken boligsameie**

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles i møtet. Styret håper at du leser gjennom dokumentet og viser din interesse ved å delta.

Årsmøtet er også i år lagt opp som en kombinasjon mellom digitalt og fysisk møte.

Den fysiske delen finner sted 21. mars kl. 18 i Voksen kirke.

Den digitale delen er åpen fra 21. mars klokken 18 til 24. mars klokken 18.

Årsmøtedokumentene publiseres digitalt og sendes i tillegg ut pr. post. Stemmegivningen foregår digitalt. Det blir altså ingen avstemning i det fysiske møtet.

### **Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

### **Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](http://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### **Hvordan stemmer du hvis du ikke kan delta digitalt?**

Du bruker stemmeseddelen som er vedlagt årsmøtedokumentene. Denne leverer du enten i Voksen kirke eller i styrets postkasse ved styrerommet i Olaf Bulls vei 64. Merk tidsfrist: kl.18 den 24.mars.

### **Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsetelse av honorarer
6. Garasjerehabiliteringen
7. En ekstra månedshusleie pr. boligenhet pr.år

8. Solceller i Liabakken
9. Forslag om opparbeidelse av Petanque (boule, boccia) bane i Sameiet
10. Farge på terrasseveggene
11. Oppussing av/olje skadede dører i oppgangene
12. Undersøke mulighet og kostnad for å bygge om dagens ballplass til tennisbane
13. Oppussing gang i underetasjen
14. Garasjeplasser 2 av 43
15. Trampoline
16. Vedlikeholdsplan
17. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Liabakken Boligsameie**

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Elisabeth Natvig er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Christian Hundevadt og Kristin Øgaard er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. 1268 Årsrapport 2023.pdf

---

#### **Sak 5**

### **Fastsettelse av honorarer**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 417 000,-.

#### **Styrets innstilling**

Ingen endring fra i fjor.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 417 000.-

---

#### **Sak 6**

### **Garasjerehabiliteringen**

#### **Forslag fremmet av:**

Fredrik Knutsen

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Denne saken ligger ved som PDF

#### **Styrets innstilling**

Styret redegjør for saken i årsmøtet

Rehabilitering av garasjeanlegget er pt. sameiets største vedlikeholdsprosjekt. Det ble påbegynt i 2020, og arbeidet er fullført på deler av D-feltet.

Tidlig i 2023 valgte styret å sette prosjektet på vent fordi det ble vurdert som nødvendig å kvalitetssikre beslutningsgrunnlaget og kostnadsberegningene. Flere firmaer og faginstanser ble kontaktet, men uten at vi kom nærmere et klart bilde. Ingen ønsket å uttale seg forpliktende, ingen ville gi fast pris osv.

Styret besluttet derfor å be om en tredjepartsuttalelse fra SINTEF, som besitter spisskompetanse, men som ikke har bindinger til markedsaktører. Prosjektets omfang og høye kostnader tatt i betraktning fant styret at

dette var det eneste forsvarlige.

Styret vedlegger ikke rapporten i saksunderlaget da den omtaler leverandører og arbeid som er gjort tidligere.

Styret må nå vurdere hva som skal gjøres videre i denne saken.

SINTEF skisserer tre alternativer:

«A. Godkjenn eksisterende forslag som det er og utfør arbeidet nå.

B. Ø&L og Consolvo bør bes om å revurdere sin tilnærming og basere sine tiltak på en grundig tilstandsanalyse og forvaltningsplan.

C. Utvikle en forvaltningsplan og en kostnad/nytte-analyse først.

SINTEF anbefaler alternativ B basert på at det vil gi sameiet:

Et klarere bilde og en strategi for mellomlang og lang sikt.

Transparent og tydelig forhold mellom kostnader og nytte.

En langsiktig forpliktelse til å holde bygningen i god stand.

Liabakken vil kunne ta en informert beslutning om videre fremdrift.»

SINTEF anbefaler også at Liabakken engasjerer en prosjektleder.

Styret vil på denne bakgrunn gå i dialog med OBOS Prosjekt, eventuelt andre, for å engasjere en prosjektleder. Prosjektet er bokstavelig talt grunnleggende for sameiet, og styret må tilknytte seg fagkompetanse for å gjennomføre det. Rehabilitering av garasjeanlegget er nødvendig, og styret vil komme tilbake til årsmøtet med fremdriftsplan og kostnadsoverslag samt forslag til finansiering når dette er klart.

#### Forslag til vedtak

Forslaget ligger ved som PDF

#### Vedlegg

2. Garasjerehabilitering forslag.pdf

---

Sak 7

## En ekstra månedshusleie pr. boligenhet pr.år

Forslag fremmet av:

Fredrik Knutsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette forslaget ligger ved som PDF

#### Styrets innstilling

En måneds husleie tilsvarer omtrent 1.350 000. Det er en relativt liten sum sammenholdt med de utgiftene sameiet har på årlig vedlikehold. Styret anser det bedre å opparbeide tilstrekkelig arbeidskapital, hvilket i prinsippet blir det samme, og kalle inn egenkapital der hvor sameiet står ovenfor store prosjekter. Fellesgjeld i et sameie er lite gunstig da renten er høyere enn renten den enkelte sameier kan oppnå. Dette skyldes at fellesskapet, i motsetning til den enkelte sameier, ikke kan stille sikkerhet.

Sameiet står ovenfor store utgifter i forbindelse med garasjerehabiliteringen, og finansiering av dette prosjektet må løses først. Et fond vil ikke på kort sikt svare på denne utfordringen og kan eventuelt vurderes senere. Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

#### **Forslag til vedtak**

Forslag til vedtak står i PDF vedlegget

#### **Vedlegg**

3. Ekstra månedes husleie.pdf

---

Sak 8

### **Solceller i Liabakken**

**Forslag fremmet av:**

Øystein Lunde

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Økningen i strømprisene ser ut til å være kommet for å bli. Samtidig er investeringskostnadene for solcelle-anlegg betydelig redusert de siste årene. Dette gjør det aktuelt å vurdere solstrøm som supplement til strømforsyningen i Liabakken.

Himstadplassen brl har gjennomført en utbygging av solcelleanlegg som har vært i drift siden mars 2023. Investeringen var på 1,7 mill. Av dette mottok borettslaget et tilskudd fra Oslo kommune på kr 300.000,-. Strømmen fra anlegget brukes til oppvarming av varmtvann. Borettslaget har til tider overskudd på strøm, som blir solgt på nettet.

I Liabakken vil jeg anta at det vil være mest aktuelt og praktisk i første omgang å bruke takene på øvre felt til solpanelene.

Selv om dette må regnes som kjent teknologi, vil jeg anbefale at sameiet i forkant av prosjektet gjør en enkel utredning som avklarer de viktige sidene ved prosjektet. Rapporten legges til grunn for et anbud om utbygging av solcelleanlegget.

#### **Styrets innstilling**

Styret har startet vurderingen av ulike miljøbesparende tiltak hvor solceller er ett av dem. Styret har vært i dialog med Himstadplassen som har montert solceller på takene i borettslaget og har positive erfaringer både med tanke på økonomi og leverandører som vi kan nyttiggjøre oss. Tiltaket bør utredes og styret vil komme tilbake til årsmøtet på egnet måte.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer ja til forslaget.

## Forslag til vedtak

Sameiet får utarbeidet en rapport om etablering av solcelleanlegg. Utredningen skal avklare:

- Fysisk utforming og plassering
- Investeringskostnader
- Nedbetalingstid og lønnsomhet

Rapporten legges til grunn for et tilbud om utbygging anlegget.

---

Sak 9

## Forslag om opparbeidelse av Petanque (boule, boccia) bane i Sameiet

Forslag fremmet av:

Fred Jaang

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei.

Jeg vil gjerne foreslå at det blir opparbeidet en Petanque bane i sameiet. Petanque (samme prinsipp som boule og boccia) krever et underlag av grus. Lengde og bredde på bane som brukes til seriespill skal være 15 x 4 m. Vi skal vel ikke spille nasjonale eller internasjonale kamper. Da kan banen være 12 x 3 m.

Jeg har vært rundt og kikket på mulige steder for plassering av en slik bane i Sameiet. For at det ikke skal komme for nære boenheter og konflikter rundt dette så er eneste mulige plassering mellom bordtennisbandområdet og gjerdet til barnehagen på ballplassen.

Petanque er et veldig sosialt spill hvor alle aldersgrupper kan delta og banen kan også tilrettelegges for rullestolbrukere. Her kan vi lage Liabakken Cup hvor familier og naboer kan danne lag. Kulesett kan familier selv kjøpe (Clas Ohlson og Biltema har til en pris i underkant av 200,- kroner). Eventuelle reserverasjoner for timer til banen kan sikkert gjøres via Vibbo.

Det bør graves ca. 20 cm ned i terreng og så fylles det opp med ulike type pukk, smågrus etc. for best mulig drenering. Duk eller plast må også legges for å unngå ugress etc får vokse fram. Jeg har alle detaljer på hvordan en slik bane skal bygges. Ta kontakt med undertegnede for ytterligere detaljer.

Kanskje vi kan alliere oss med en av våre naboer (Bogstad gård og Bymiljøetaten) for minigraver og annet utstyr? Man kan sikkert også søke på midler fra ulike steder. Slik jeg har lest meg opp på dette så bør det ikke bli veldig kostbart.

Mvh

Fred Jaang

Olaf Bulls vei 32

## Styrets innstilling

Det har vært gjennomført oppgraderinger av uteområdene inkludert aktivitetsområdene de senere år. Sameiet må nå prioritere grunnleggende vedlikehold/oppgraderinger som for eksempel garasjeanlegget Både

etablering av miljøvennlige løsninger som solcellepanel på takene og oppussing av oppgangene bør gå foran ytterligere tiltak på uteområdene.

Styret anbefaler at det stemmes nei til forslaget.

#### **Forslag til vedtak**

Styret innhenter tilbud og igangsetter arbeidet med å få opparbeidet en petanque bane vår/sommer 2024

---

Sak 10

### **Farge på terrasseveggene**

**Forslag fremmet av:**

Monika Stacha

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Terrasseveggene er i dag malt i grått.

Grått harmonerer ikke nødvendigvis med andre farger den enkelte beboer ønsker å ha inne på stua.

I hvert fall opplever vi grått som upassende med innredningen og farger vi har valgt innvendig.

Fargeforskere sier også at grått hverken er nøytralt eller tidløst.

Jeg lurer derfor på om det var mulig å male terrasseveggene i en nøytral farge, f.eks. hvit, som det er tilfellet i flere borettslag i Olaf Bulls vei.

F.eks. Hvit S-0502Y, også kalt Bomull, som er standard farge på ferdigmalte dører og vindu.

#### **Styrets innstilling**

Da sameiet ble rehabilitert, var utvendig fargesetting basert på en faglig vurdering. Styret valgte en løsning man mente alle kunne leve greit med - vel vitende om at meningene er mange og ulike. Styret anbefaler ikke å starte et kostbart prosjekt med å male terrassene i sameiet før det er nødvendig.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

#### **Forslag til vedtak**

Jeg ber om å stemme for forslaget, hvis dere er enige i det.

---

Sak 11

## Oppussing av/olje skadede dører i oppgangene

Forslag fremmet av:

Christian Hundevadt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mange av ytterdørene til leilighetene i oppgang 46 er slitne med avskalling, merker og falmet maling. Det virker ikke som det er gjort noe med ytterdørene på svært lang tid. Dette senker totalinntrykket av oppgangen og gir et lite hyggelig førsteinntrykk. Av andre oppganger innsender har vært i har tilsvarende problem vært observert.

**Forslag til vedtak:** Det gjøres først en befaring og kartlegging av hvilke oppganger og dører som trenger utbedring for så å hyre selskap til å utføre arbeidet.

### Styrets innstilling

Sameiet har behov for å prioritere strengt, bl.a. fordi rehabilitering av garasjelegget utgjør en vesentlig utgiftspost de neste årene. Styret har derfor kun gjennomført vedlikehold som er helt nødvendig. Tiltak som er av ren estetisk verdi må vente. Samtidig må vi sørge for at ikke verdiene i sameiet forringes. Styret vil derfor lage en plan for oppussing av oppgang slik at både vegger, postkasser, rekkverk og inngangsdører blir vedlikeholdt. Dette er også omtalt i vedlikeholdsplanen i sak 16.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

### Forslag til vedtak

Det gjøres først en befaring og kartlegging av hvilke oppganger og dører som trenger utbedring for så å hyre selskap til å utføre arbeidet.

---

Sak 12

## Undersøke mulighet og kostnad for å bygge om dagens ballplass til tennisbane

Forslag fremmet av:

Christian Hundevadt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det fremmes forslag om se på muligheten til å etablere tennisbane der dagens ballplass ligger (mest sannsynlig hardcourt). Dette forslaget bygger hovedsakelig på tre hovedargumenter:

1. Standard: Dagens ballbane trenger en oppgradering for å kunne brukes skikkelig. Asfalten har sprukket og hevet seg flere steder noe som gjør det vanskelig å bruke banen til ballspill.
2. Bruk: Vi ser ballplassen hver dag og har kun observert at den har vært brukt et fåtall ganger gjennom sommerhalvåret i fjor. Den har da hovedsakelig blitt brukt til ballek, men aldri av flere for å ha en

basketball/fotballkamp. Dette henger mest sannsynlig sammen med punkt 1 samt at det er flere bedre alternativer for ballspill i området.

3. Utnyttelse: Det er plass til både en tennisbane og et felt for ballspill og benker på dagens område. Ved hardcourt tennisbane kan den også brukes til ballek og andre aktiviteter.

Generelt kostnadsoverslag fra leverandører på etablering av hardcourtbane ligger mellom 250 000 - 500 000, Dvs mellom 750kr og 1500 kr per leilighet (gitt 329 leiligheter).

**Forslag til vedtak: Styret engasjerer 2-3 entreprenører som leverer tennisbaner til å befare og gi tilbud på etablering av tennisbane der dagens ballplass ligger.**

#### **Styrets innstilling**

Det har vært gjennomført oppgraderinger av uteområdene inkludert aktivitetsområdene de senere år. Sameiet må nå prioritere grunnleggende vedlikehold/oppgraderinger som for eksempel garasjelegget. Både etablering av miljøvennlige løsninger som solcellepanel på takene og oppussing av oppgangene bør gå foran ytterligere tiltak på uteområdene.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

#### **Forslag til vedtak**

Styret engasjerer 2-3 entreprenører som leverer tennisbaner til å befare og gi tilbud på etablering av tennisbane der dagens ballplass ligger.

---

Sak 13

## **Oppussing gang i underetasjen**

**Forslag fremmet av:**

Merete Straume

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Gangen i underetasjen hvor bodene og syklene er ser nå veldig slitt og trist ut. Jeg vil foreslå at det blir malt et par strøk slik at det ser litt penere ut.

Det bør også gjøres noe med gulvet.

**Foreslår at det stemmes for at dette kan bli gjennomført.**

#### **Styrets innstilling**

Sameiet har behov for å prioritere strengt, bl.a. fordi rehabilitering av garasjelegget utgjør en vesentlig utgiftspost de neste årene. Styret har derfor kun gjennomført vedlikehold som er helt nødvendig. Tiltak som er av ren estetisk verdi må vente.

Styret vil organisere en dugnad for å få malt veggene i kjellergangene.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer ja til forslaget under forutsetning av at arbeidet utføres på dugnad.

### Forslag til vedtak

Jeg vil foreslå at det blir malt et par strøk slik at det ser litt penere ut. Det bør også gjøres noe med gulvet.

---

Sak 14

## Garasjeplasser

Forslag fremmet av:

Trygve Poppe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Moderne biler er betydelig bredere enn tidligere. En praktisk konsekvens av dette er at de oppmerkede, private parkeringsplassene etter hvert blir for trange. Når tre brede biler skal ha plass blir det rett og slett for trangt til at man kan komme inn og ut av bilen. I praksis betyr dette at parkeringsplassen rett og slett ikke kan anvendes.

Jeg vil oppfordre styret om å vurdere hvordan disse utfordringene kan løses, f.eks ved endret parkeringsmønster eller bruk av flere gjesteparkeringsplasser.

### Styrets innstilling

Styret er kjent med denne utfordringen i vårt og andre sameier/borettslag. Styret vil søke informasjon om hvilke vurderinger som er gjort og hvilke løsninger som eventuelt er valgt andre steder. Av kapasitetsmessige årsaker er det ikke sikkert at styret får gjennomført denne vurderingen det neste året.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer ja til forslaget.

### Forslag til vedtak

Jeg vil oppfordre styret om å vurdere hvordan disse utfordringene kan løses, f.eks ved endret parkeringsmønster eller bruk av flere gjesteparkeringsplasser.

---

Sak 15

## Trampoline

Forslag fremmet av:

Familien Fodchenko Pettersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innmelding av sak til årsmøte i Liabakken boligsameie 21. mars klokken 1800

Det bor mange barn i Liabakken boligsameie. Mange savner tilgang til hage, og trampoline har blitt en naturlig del av barnas lekemiljø. Med den økende tilstrømningen av barn til sameiet, ser vi et økende behov for å tilrettelegge for moderne utendørsaktiviteter. Vi foreslår å installere en trampoline i perioden fra mai til september på lekeplassen ved Olaf Bulls vei 76-82, eller et annet passende område.

Trampolinen har vist seg å være den mest populære utendørslekeapparat for barn, og vi mener at dette vil være et verdifullt tilleggstiltak for å styrke samholdet og trivselen i sameiet. En trampoline gir barna en morsom og samtidig fysisk aktivitet, noe som er viktig for deres helse og velvære i stadig mer digitalisert verden. Trampolinen vil være et naturlig samlingspunkt for barna og bidra til å styrke båndene mellom naboene i sameiet. Plasseringen på lekeplassen ved Olaf Bulls vei 76-82 utnytter ledig plass effektivt og gir et egnet område for barna å leke i tilknytning til eksisterende tilbud. Ved å innføre slike tiltak viser sameie at de er opptatt av å skape et positivt og barnevennlig nabolag, noe som kan ha en positiv innvirkning på sameiets omdømme.

Estimert kostnadsoversikt og leverandørforslag:

- 10,950,00 kr inkl mva - 4,3 m Rund Combo Trampoline, Leverandør: JumpKing  
<https://jumpking.no/product/43-m-rund-combo-trampoline/>
- 1.890,00 kr inkl mva - Montering ny JumpKing trampoline, Leverandør: Happy Kid  
[https://www.happykid.no/trampolinemontering/Montere\\_ny\\_JumpKing\\_Trampoline](https://www.happykid.no/trampolinemontering/Montere_ny_JumpKing_Trampoline)
- 3.500,00 kr inkl mva - Vinteroppbevaring inkl ned- og opp- montering. Leverandør: Happy Kid  
<https://www.happykid.no/trampolinemontering/vinteroppbevaring-av-trampoline>

Kostnadene knyttet til anskaffelse, montering og vinteroppbevaring er moderate i forhold til de langvarige fordelene det kan gi sameiet, spesielt med tanke på barnas trivsel og sameiets samhold. Det kan eventuelt søkes om tilskudd til inkludering av barn og unge fra Oslo kommune.

Vi håper på deres støtte under årsmøtet.

### Styrets innstilling

Det har vært fremmet ønske om trampoline på sameiets område tidligere, men dette ble avvist. Årsaken var at sameiet kommer i ansvar ved eventuelle ulykker. Denne begrunnelsen står seg fremdeles.

Advokaten svarer: - Hvem har ansvar for trampoliner på sameiets eiendom? | Huseierne

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

### Forslag til vedtak

Sette opp trampoline på lekeplassen ved Olaf Bulls vei 76-82.

---

Sak 16

## Vedlikeholdsplan

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Gjeldende vedlikeholdsplan er utarbeidet av OBOS Prosjekt AS for perioden 2020-2024. Den bygger på en omfattende gjennomgang av bygningsmassen og området rundt. Å gjennomføre et tilsvarende arbeid etter relativt få år er vanskelig å forsvare i et kost-nytte-perspektiv. Styret har derfor valgt å bruke det foreliggende dokumentet som utgangspunkt for en noe enklere vedlikeholdsplan for de nærmeste årene. Denne

er tenkt gjort rullerende. På et senere tidspunkt vil det være naturlig med en full gjennomgang av den typen vedlikeholdsnøkkelen bygger på.

Styret har konkludert på følgende måte:

### 1. Rehabilitering av garasjeanlegget blir det største og viktigste vedlikeholdsprosjektet i årene som kommer

Se egen sak i årsmøtedokumentene.

### 2. Kartleggingsoppgaver

Det legges i 2024 opp til å innhente en tilstandsrapport og tidfeste gjennomføring av nødvendige vedlikeholdsarbeider på følgende områder:

- balkong- og terrassedekker
- kledning, vinduer og balkongdører på langfasadene
- inngangspartier og oppganger
- takene, inkl. montering av solcellepaneler

### 3. Råteskader, spesielt på terrasser, balkonger på bakkeplan mot øst og på garasjevegger

Nødvendig vedlikehold/ utskifting vil bli gjennomført.

### 4. Overvannshåndtering

Tiltak vil bli iverksatt på de kritiske punktene. Se forøvrig styrets årsberetning.

### 5. Kartlegging av behovet for utbedring av støttemurer - eventuell gjennomføring

Støttemurene mellom blokkene på nedre plan vil i 2024 bli ettersatt og nødvendige utbedringer gjennomført.

### Forslag til vedtak

Vedlikeholdsplanen godkjennes av årsmøtet som rettesnor for styrets arbeid med vedlikehold av sameiet

---

Sak 17

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elisabeth Natvig

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elin Ryan

### Vedlegg



# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Elisabeth Natvig	Hospitsveien 11 B
Nestleder	Marit Sagen Åstvedt	Olaf Bulls Vei 76
Styremedlem	Ralph Racin Kolnes	Olaf Bulls Vei 62
Styremedlem	Aslak Mithassel	Olaf Bulls Vei 74
Styremedlem	Hege Thronsen	Olaf Bulls Vei 58

## Valgkomiteen

Kristin Øgaard	Olaf Bulls Vei 46
Lisbeth Wille-Sveum	Olaf Bulls Vei 74

## Kontaktinformasjon - Vibbo

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

All informasjon fra styret formidles nå på Vibbo. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no. Kun seksjonseiere som har reservert seg mot digital kommunikasjon vil motta informasjon analogt.

## Generelle opplysninger om Liabakken Boligsameie

Sameiet består av 329 seksjoner.

Liabakken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971277289, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

33            2168

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

Liabakken Boligsameie har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

## **SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2023**

### **1. Generelt om styrets arbeid**

Det ble i 2023 holdt 11 styremøter.

Liabakken boligsameie forvalter store verdier. Profesjonell drift er viktig av flere årsaker. Det er nødvendig for å holde bygningsmassen i hevd og fordi eksterne instanser kikker oss i kortene (for eksempel eiendomsmeglere og forsikringsselskap). Profesjonell drift er også nødvendig for at Liabakken boligsameie skal kunne tilby høy bokvalitet og godt bomiljø.

### **2. Garasjeprosjektet**

Rehabilitering av garasjelegget er pt. sameiets største vedlikeholdsprosjekt. Det ble påbegynt i 2020, og arbeidet er fullført på deler av D-feltet.

Tidlig i 2023 valgte styret å sette prosjektet på vent fordi det ble vurdert som nødvendig å kvalitetssikre beslutningsgrunnlaget og kostnadsberegningene. Flere firmaer og faginstanser ble kontaktet, men uten at vi kom nærmere et klart bilde. Ingen ønsket å uttale seg forpliktende, ingen ville gi fast pris osv.

Styret besluttet derfor å be om en tredjepartsuttalelse fra SINTEF, som besitter spisskompetanse, men som ikke har bindinger til markedsaktører. Prosjektets omfang og høye kostnader tatt i betraktning fant styret at dette var det eneste forsvarlige.

Garasjeprosjektet fremmes som egen sak i årsmøtet 2024.

### **3. Økonomi**

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

Vaktmesterleiligheten er solgt, og lån og kassakreditt innfridd. I 2023 er det opparbeidet egenkapital, hvilket er helt nødvendig gitt at det de neste årene vil påløpe store utgifter i forbindelse med garasjerehabiliteringen.

### **4. Vaktmestertjenester – bytte av leverandør**

ISS har hatt ansvar for vaktmestertjenester og en del andre driftstjenester siden 1. mars 2022. En hovedgrunn til at ISS den gangen ble valgt var tilbudet om bistand med nettopp driftstjenester.

Styret har dessverre ikke vært tilfreds med kvaliteten på leveransen. Dette gjelder spesielt gressklipping, vintertjenester og oppfølgingsoppgaver. Det presiseres at samarbeidet med vaktmester Alf E. Brattøy har vært utmerket.

Gjentatte forsøk på å få ISS til å levere i henhold til avtale har ikke har ført til nevneverdige resultater. Det ble derfor gjennomført en anbudsrunde høsten 2023, og 1 Hjelpende Hånd AS (1HH) er valgt som ny leverandør fra 1. mai 2024. Endringen innebærer at vi får en vaktmester som møter frem alle hverdager i stedet for tre ganger pr.uke som i dag.

## 5. HMS

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

### Brannvern

De senere år er det gjennomført betydelige tiltak når det gjelder brannsikkerhet (felles brannvarslingsanlegg i alle oppganger, røykluker med elektrisk åpningsmekanisme, brannslukkingsapparater i alle oppganger, kjellerganger og garasjer, merking av rømningsveier mv.) Utskifting av en del brannstiger mv. inngikk i rehabiliteringsprosjektet (2016 – 2018).

Det gjennomføres årlig kontroll av brannvarslingsanlegget, og røyklukene etterses to ganger pr. år. Styret har i 2023 gjennomført kontroll av brannslukkingsapparatene i fellesanleggene.

Kontroll av brannvernutstyr i den enkelte leilighet er beboernes eget ansvar, og påminnelse om dette fremgår av styrets årlige HMS-informasjon som sendes alle i sameiet.

En del beboere plasserer umerkede gjenstander i bodganger og garasjer. Dette er et tilbakevendende problem som både reduserer brannsikkerheten, påfører vaktmesteren unødvendig arbeid og fører til ekstra kostnader for fellesskapet. Styret presiserer at gjenstander som skal avhendes, ikke skal plasseres i fellesarealene.

## Øvrig sikkerhetsarbeid

- Håndheving av parkeringsreglene

Mange parkerer ureglementert på gangveier, stikkveier, foran søppelcontainere og andre steder der det er skiltet med parkeringsforbud. Dette er til hinder for utrykningskjøretøy, søppelbil og bil som tømmer papircontainer. Den ureglementerte parkeringen vanskeliggjør dessuten snørydding. Etter forslag fra styret innførte årsmøtet i 2016 gebyr ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene. Det er inngått avtale med VestPark AS om håndheving av reglene.

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

- Lekeapparatene

Inspeksjon av lekeapparatene gjennomføres årlig, og feil og mangler rettes.

- Inngangsdører - kodelåsene

Det gjennomføres årlig kontroll av låssystem/dørlåser. Kodene skiftes med jevne mellomrom – neste gang i første halvår 2024. Seksjonseierne bør av sikkerhetshensyn ikke spre dørkodene til flere enn strengt nødvendig.

- Utelys og varmekabler

I 2023 ble en betydelig del av lampene på platåene mellom nr. 56 og 58 og nr. 34 og 44 skiftet ut. Varmekabelen på førstnevnte platå er defekt, og det er først mulig å reparere den til våren.

Av HMS-hensyn ble det montert et nytt utelys som lyser opp gangveien fra nr.78 til garasjen.

## **6. Trefelling**

Årsmøtet 2023 behandlet et innsendt forslag om fjerning av sjenerende trær. I forslaget var klyngen av bartrær nedenfor nr. 82 nevnt spesielt.

Etter dette arbeidet styret langs to linjer:

- Trær på kommunens grunn: Det ble gjennomført befaringer med to avdelinger i Bymiljøetaten, men styret nådde ikke frem. Tillatelse til å felle den omsøkte klyngen ble ikke gitt, med den begrunnelse at det ikke er «ønskelig at disse trærne felles».
- Trær på sameiets tomt: Trefelling ble iverksatt i de tilfeller der trærne ble vurdert å representere risiko.

Når det gjelder området foran nr. 78 - 82, ble tomtegrensen nøyaktig dokumentert, og vegetasjonen på egen grunn ble tatt en del ned.

I etterkant av dette arbeidet ble døde trær i skogen over indre del av øvre D-felt kartlagt med tanke på å fjerne slike som kunne falle over stien og forårsake personskade. Styret fulgte den faglige anbefalingen som var å «reducere de døde trærne til en trygg høyde som kan holdes for biologisk mangfold. Greinene og veden fra de reduserte trærne skal stables ved siden av stien i habitathauger.»

Styret vil heretter hver vår gjennomføre en vurdering av behovet for å felle trær/holde vegetasjonen nede. Naturinngrep vil bli gjort på en skånsom måte som ikke forringer bomiljøet.

## **7. Overvann – ekstremværet «Hans»**

Alt i alt slapp Liabakken boligsameie billig fra ekstremværet, mye takket være at ISS klarte å skaffe bil med slamsuger samme kveld som uværet pågikk.

Følgende svakheter ble avdekket:

- Grøften langs den bratte delen av bakken opp mot undergangen under Olaf Bulls vei må holdes åpen og ryddes for vegetasjon mm.
- Kummen mellom nr. 56 og 58 fungerte ikke tilfredsstillende; heller ikke sluket utenfor kjellerdøren i nr.56 og avløpsrøret ved den utvendige sykkelboden tilhørende nr. 74.

Styret vil i 2024 iverksette tiltak som kan løse overvannsproblemet. Styret vil også sørge for at vaktmesteren gjør det til en høyt prioritert oppgave å holde alle sluk og kummer åpne.

## 8. Det elektriske anlegget

El-infrastrukturen består av både gammelt og nytt. Strømtavler og armaturer i garasjer og kjellerganger ble skiftet for noen år siden, men en del gamle elementer gjensto. Disse forårsaket feil og gjorde feilsøking komplisert. Som et ledd i oppryddingen ble de over 40 år gamle strømuttakene på garasjeplassene frakoblet. Det ble i den anledning oppdaget et par sikringsskap med gamle skrusikringer i garasjeanlegget. Disse ble oppgradert til dagens standard, og det ble besluttet å skifte lysarmaturer også i de utvendige sykkelbodene. Arbeidet er ferdigstilt.

Av hensyn til beboere som ønsker å støvsuge bilen mv. er det montert strømuttak to steder: på første gjesteplass til venstre på nedre D-felt og på gjesteplass i andre «bås» til venstre på nedre C-felt. Merk: Plassene er fremdeles gjesteplasser og skal ikke benyttes av beboere til parkering.

## 9. Problemer med varmtvannstilførsel

Det har siden tidlig høst vært en del problemer med varmtvannet, spesielt på C-feltet. Det tar lang tid å få varmt vann i kranen, eller man får varmt vann der det skulle være kaldt – og omvendt. Årsaken ligger ofte i gamle blandebatterier eller blandebatterier av lav kvalitet installert f.eks. i forbindelse med oppussing. Når dette er årsaken, påvirkes varmtvannstilførselen også i omkringliggende leiligheter.

## 10. Kommunikasjon

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

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 6 492 756,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak salg av vaktmesterleilighet.

Ladeinntekter Elbil er feil periodisert og ser derfor kunstig høyt ut i 2023. Ladebeløp for 2023 er kr 361.832,- I 2022 var ladeinntektene på kr 421 521

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere forbruk enn på forhånd antatt når det gjelder postene drift og vedlikehold, energi/fyring og andre driftskostnader.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet, da sameiets lån ble innfridd tidlig 2023.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen som vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler, gir uttrykk for sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 8 654 588.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 800 000 til påbegynnelse av:

1) kontroll/utbedring av utvendig treverk, 2) nødvendig vedlikehold av inngangspartier og oppganger, 3) kartlegging av behovet for utbedring av murer/eventuell gjennomføring av arbeid.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Liabakken boligsameie.

### Lån

Liabakken boligsameie har ingen lån.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 3,3% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til LIABAKKEN BOLIGSAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap 2023</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 sameiets 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 avvirket.

### 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	15 921 173	15 532 332	15 989 000	16 412 106
Ladeinntekter EL-bil	3	416 303	181 059	185 000	300 000
Salg anleggsmidler	4	6 158 774	0	0	0
Andre inntekter	5	170 506	16 443 577	0	3 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>22 666 756</b>	<b>32 156 968</b>	<b>16 174 000</b>	<b>16 715 106</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	6	-66 602	-147 663	-218 500	-58 000
Styrehonorar	7	-417 000	-417 000	-417 000	-417 000
Revisjonshonorar	8	-29 203	-31 063	-27 000	-32 000
Andre honorarer		0	-90 000	-90 000	0
Forretningsførerhonorar		-362 685	-396 205	-415 000	-371 000
Konsulenthonorar	9	-88 866	-93 243	-100 000	-150 000
Drift og vedlikehold	10	-1 889 035	-7 561 615	-4 535 000	-2 531 000
Forsikringer		-1 112 262	-1 003 312	-1 112 000	-1 223 000
Kommunale avgifter	11	-2 790 886	-2 402 786	-2 980 000	-3 304 000
Energi/fyring		-1 490 727	-1 880 896	-2 000 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 026 789	-867 524	-1 000 000	-1 066 000
Andre driftskostnader	12	-1 309 385	-1 879 308	-1 909 000	-1 363 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 583 440</b>	<b>-16 770 615</b>	<b>-14 803 500</b>	<b>-11 915 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>12 083 316</b>	<b>15 386 354</b>	<b>1 370 500</b>	<b>4 800 106</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	266 794	118 001	100 000	100 000
Finanskostnader	14	-17 925	-720 409	-451 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>248 869</b>	<b>-602 408</b>	<b>-351 000</b>	<b>100 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>12 332 184</b>	<b>14 783 945</b>	<b>1 019 500</b>	<b>4 900 106</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		8 654 590	0		
Reduksjon udekket tap		3 677 594	14 783 945		

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

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	1	1
Leiligheter/lokaler		0	1
Andre varige driftsmidler	16	0	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>3</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		66 766	34 913
Kundefordringer		1 156	199 296
Forskuddsbetalte kostnader		277 525	227 010
Driftskonto OBOS-banken		1 482 594	1 287 064
Sparekonto OBOS-banken		7 634 876	503 502
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>9 462 917</b>	<b>2 251 785</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 462 919</b>	<b>2 251 788</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		8 654 590	0
Udekket tap		0	-3 677 594
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>8 654 590</b>	<b>-3 677 594</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	0	5 204 835
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>5 204 835</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		156 785	232 616
Leverandørgjeld		650 677	486 928
Skyldige offentlige avgifter	18	107	442
Påløpte renter		0	1 440
Annen kortsiktig gjeld	19	759	3 121
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>808 329</b>	<b>724 547</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 462 919</b>	<b>2 251 788</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2024, Styret i Liabakken Boligsameie

Elisabeth Natvig/s/  
Aslak Mithassel/s/

Hege Thronsen/s/      Ralph Racin Kolnes/s/  
Marit Sagen Åstvedt/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	15 600 972
Bod	193 800
Parkering	161 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 956 372</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-31 227
Felleskostnader	-3 972
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 921 173</b>

**NOTE: 3****Ladeinntekter EL-bil**

Ladeinntekter EL-bil	416 303
<b>SUM LADEINNTEKTER EL-BIL</b>	<b>416 303</b>

\*Feil i periodisering, se kommenter til årsregnskap

**NOTE: 4****Salg anleggsmidler**

Gevinst etter rentegodtgjørelse	6 158 774
---------------------------------	-----------

<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>6 158 774</b>
----------------------------	------------------

**NOTE: 5****ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	98
------------------------	----

Skilt, manuelt fakturert	5 908
--------------------------	-------

Tilskudd, OBOS git tilbake	164 500
----------------------------	---------

<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>170 506</b>
----------------------------	----------------

**NOTE: 6****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 075
----------------------------	--------

Påløpte feriepenger	-759
---------------------	------

Arbeidsgiveravgift	-59 762
--------------------	---------

Pensjonskostnader innskudd	-6
----------------------------	----

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-66 602</b>
------------------------------	----------------

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 7****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 417 000.

**NOTE: 8****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 203.

**NOTE: 9****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-4 532
------------------	--------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 634
--	--------

Kontroll lekeplassutstyr, Aktiv Areal AS	-4 500
--	--------

Gebyr på ferdigattest på nytt røropplegg, Plan og bygningsetaten	-72 200
--	---------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-88 866</b>
-----------------------------	----------------

**NOTE: 10****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Murerarbeid, Calle Andersen Murmester AS	-25 000
--	---------

Garasjerehabilitering, Sintef AS og Consolvo AS	-161 261
---	----------

Byggarbeid, Art Oppussing Heba	-273 798
--------------------------------	----------

Malerarbeid, Malerfirmaet Ingar Gregersen AS	-18 425
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-478 484</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-287 425
Drift/vedlikehold VVS	-184 370
Drift/vedlikehold elektro	-188 379
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-441 274
Drift/vedlikehold brannsikring	-117 830
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-91 273
Egenandel forsikring	-100 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 889 035</b>

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

**NOTE: 11****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 565 903
Renovasjonsavgift	-1 224 983
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 790 886</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 750
Container	-2 560
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-45 215
Driftsmateriell	-22 446
Vaktmestertjenester	-553 450
Renhold ved firmaer	-308 896
Snørydding	-260 747
Gressklipping	-79 997
Andre fremmede tjenester	-8 746
Trykksaker	-6 200
Andre kontorkostnader	-394
Porto	-6 860
Bank- og kortgebyr	-9 024
Konstaterte tap	-100
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 309 385</b>

**NOTE: 13****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 475
Renter av sparekonto i OBOS-banken	131 374
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 403
Kundeutbytte fra Gjensidige	109 435
Andre renteinntekter	11 107
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>266 794</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-17 925
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-17 925</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

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

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

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor	
Tilgang 2004	355 320
Avskrevet tidligere	-355 319
Avgang i år	-1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>0</b>

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **0**

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2022	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	4 795 165
Nedbetalt i år	5 204 835
	0

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN** **0**

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-107
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-107</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldige feriepenger	-759
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-759</b>

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72099249. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2018	Fasaderehabilitering	
2015	Maling av oppganger + nytt callinganlegg	
2014	Oppussing av oppganger	
2008 - 2011	Utskifting av røropplegg	

# Fredrik Knutsen

Olaf Bullsvei 74  
0765 Oslo  
Mobil: 907 83 901  
E post: [fredrik@huff.no](mailto:fredrik@huff.no)

Liabakken Boligsameie  
Olaf Bullsvei  
0765 Oslo

Oslo 04.02.2024

Ang.: Forslag til sak på årsmøte i Liabakken Boligsameie  
21.mars 2024 kl 1800 i Voksen kirke

Forslag:

Styret redegjør for hvordan Garasjerehabilitering garasjerehabiliteringen blir behandlet, og legger fram alle rapporten og papirer som har kommet fram i denne saken.

Med vennlig hilsen

Fredrik Knutsen

# Fredrik Knutsen

Olaf Bullsvei 74  
0765 Oslo  
Mobil: 907 83 901  
E post: [fredrik@huff.no](mailto:fredrik@huff.no)

Liabakken Boligsameie  
Olaf Bullsvei  
0765 Oslo

Oslo 04.02.2024

Ang.: Forslag til sak på årsmøte i Liabakken Boligsameie  
21.mars 2024 kl 1800 i Voksen kirke

Forslag:

Årsmøte vedtar at det betales inn en ekstra månedshusleie pr. boligenhet pr. år.

Denne ekstra månedsinnbetalingen pr. boligenhet skal settes av på fond for hver år og kan ikke brukes til annet enn vedlikeholdsprosjekter som er vedtatt av årsmøte, eller ekstraordinære årsmøter.

For at fondets midler skal kunne brukes må det settes fram forslag på et ordinært årsmøte, eller ekstraordinært årsmøte hvor det legges fram en plan, et tilbud og tidsaspekt for hva pengene som står på fondet skal brukes til av vedlikeholdsprosjekter.

Grunnen til at dette forslaget legges fram for årsmøte er at Liabakken Boligsameie står foran vedlikeholdsprosjekter i årene framover, og for å spare beboerne for å ta opp lån med høye renter, er det mye bedre å spare opp midler over tid.

Forslag til vedtak.

Det innbetales en ekstra månedshusleie pr. år som settes av til fond

*Jmfr. § 6 Vedlikeholdsfond i vedtektene for Liabakken Boligsameie av 21,04,2022.*

For at fondets midler skal kunne brukes må det settes fram forslag på et ordinært årsmøte, eller ekstraordinært årsmøte hvor det legges fram en plan, et pristilbud over kostnader forbundet med vedlikeholdet fra en entrepenør og tidsaspekt for hva pengene som står på fondet skal brukes til.

Med vennlig hilsen

Fredrik Knutsen

## Sak XX Valg av tillitsvalgte

### 1. Dagens styre har følgende sammensetning:

Elisabeth Natvig, styreleder (valgt for 2022-2024)

Hege Pernille Thronsen, styremedlem (valgt for 2022-2024)

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

Aslak Mithassel, styremedlem (valgt for 2023-2025)

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

Elisabeth Natvig og Hege Pernille Thronsen er på valg. Natvig ønsker gjenvalg som styreleder, Thronsen ønsker å tre ut av styret.

### 2. Valgkomiteens innstilling

#### **Som styreleder for to år foreslås:**

#### **Elisabeth Natvig, Hospitsveien 11B, 0789 Oslo**

Natvig har tidligere bodd i Liabakken boligsameie i en årrekke. Hun har både vært styreleder og -medlem i flere valgperioder, herunder ledet hun oss gjennom den store fasaderehabiliteringen fra 2015-2019. Hun har således svært god kjennskap til sameiet.

Natvig har som presentert vært styrets leder i inneværende periode.

Elisabeth Natvig (63) er nå spesialrådgiver i Forsvarsmateriell etter at hun gikk av som Sjef for Forsvarsstaben da hun pensjonerte seg.

Natvig har sterke lederegenskaper, er effektiv, har stor forvaltningskompetanse og arbeidskapasitet. Hun har også holdt godt tak i økonomistyringen i sameiet. Styret har således vært ledet på en trygg og profesjonell måte.

Natvig er motivert for å påta seg en ny periode som styreleder.

#### **Som styremedlem for to år foreslås:**

#### **Elin Ryan, OBV 68, 0765 Oslo**

Elin Ryan (40) er nyinnflyttet i Liabakken boligsameie. Hun har doktorgrad i dyrs fysiologi og arbeider som kreftforsker på Radiumhospitalet.

Ryan er meget positiv til å gjøre en innsats for fellesskapet i Liabakken. Hun er engasjert i det som skjer i nærmiljøet, beskriver seg som problemløsningsorientert, handlekraftig og motivert til å forfølge oppgaver hun blir pålagt til de er løst.

Ryan vil være en sårt tiltrengt representant for de yngre beboerne i Liabakken, samtidig som hun vil være et positivt innslag av mangfold, da hun har sin opprinnelse fra Iran.

### **Som valgkomite for ett år foreslås:**

Kristin Øgaard, OBV 46, 0765 Oslo

Lisbeth Wille-Sveum, OBV 74, 0765 Oslo

### **3. Valgkomiteens vurderinger**

Liabakken boligsameie består av 329 enheter og huser en mindre kommunes befolkning. Styret forvalter store verdier på vegne av fellesskapet og et ikke ubetydelig budsjett på vegne av alle sameiere.

Valgkomiteen har hatt som mål å finne kandidater med god kompetanse innen samarbeid og forvaltning, samt med robust energi til å påta seg det grunnleggende ansvaret et styreverv i Liabakken innebærer. Vi har i tillegg ønsket yngre, engasjerte sameiere, sikre mangfold og hensynte kjønnsbalansen i styret.

Når det gjelder valgkomiteen, foreslås det kontinuitet i sammensetningen da vi mener det vil lette arbeidet med å forberede neste års valg. Komiteen er motivert og vil etter beste skjønn ha gode muligheter for å løse denne viktige oppgaven.

Valgkomiteen for Liabakken boligsameie

27. februar 2024

Kristin Øgaard

Lisbeth Wille-Sveum

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 21.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.03.24

Selskapsnummer: 1268 Selskapsnavn: Liabakken Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

## Avstemning

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

### Sak 1 Valg av møteleder

Elisabeth Natvig er valgt.

For

Mot

### Sak 2 Valg av protokollvitner

Christian Hundevadt og Kristin Øgaard er valgt.

For

Mot

### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

### Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

### Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 417 000.-

For

Mot

**Sak 6 Garasjerehabiliteringen**

Forslaget ligger ved som PDF

For

Mot

**Sak 7 En ekstra månedshusleie pr. boligenhet pr.år**

Forslag til vedtak står i PDF vedlegget

For

Mot

**Sak 8 Solceller i Liabakken**

Sameiet får utarbeidet en rapport om etablering av solcelleanlegg. Utredningen skal avklare:

- Fysisk utforming og plassering
- Investeringskostnader
- Nedbetalingstid og lønnsomhet

Rapporten legges til grunn for et anbud om utbygging anlegget.

For

Mot

**Sak 9 Forslag om opparbeidelse av Petanque (boule, boccia) bane i Sameiet**

Styret innhenter anbud og igangsetter arbeidet med å få opparbeidet en petanque bane vår/sommer 2024

For

Mot

**Sak 10 Farge på terrasseveggene**

Jeg ber om å stemme for forslaget, hvis dere er enige i det.

For

Mot

**Sak 11 Oppussing av/olje skadede dører i oppgangene**

Det gjøres først en befaring og kartlegging av hvilke oppganger og dører som trenger utbedring for så å hyre selskap til å utføre arbeidet.

For

Mot

**Sak 12 Undersøke mulighet og kostnad for å bygge om dagens ballplass til tennisbane**

Styret engasjerer 2-3 entreprenører som leverer tennisbaner til å befare og gi tilbud på etablering av tennisbane der dagens ballplass ligger.

For

Mot

**Sak 13 Oppussing gang i underetasjen**

Jeg vil foreslå at det blir malt et par strøk slik at det ser litt penere ut. Det bør også gjøres noe med gulvet.

For

Mot

**Sak 14 Garasje plasser**

Jeg vil oppfordre styret om å vurdere hvordan disse utfordringene kan løses, f.eks ved endret parkeringsmønster eller bruk av flere gjesteparkeringsplasser.

For

Mot

**Sak 15 Trampoline**

Sette opp trampoline på lekeklassen ved Olaf Bulls vei 76-82.

For

Mot

**Sak 16 Vedlikeholdsplan**

Vedlikeholdsplanen godkjennes av årsmøtet som rettesnor for styrets arbeid med vedlikehold av sameiet

For

Mot

**Sak 17 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Elisabeth Natvig

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Elin Ryan



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2024 for Liabakken Boligsameie

Organisasjonsnummer: 971277289

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 21. mars kl. 18:00 til 24. mars kl. 18:00 og møtet ble avholdt 21. mars 2024, Voksen kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 156.

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak:

Elisabeth Natvig er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 130

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak:

Christian Hundevadt og Kristin Øgaard er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 130

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 24

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: 134

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 129

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 417 000,-.

### Styrets innstilling

Ingen endring fra i fjor.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 417 000.-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 125

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 24

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Garasjerehabiliteringen

Fremmet av: Fredrik Knutsen

Denne saken ligger ved som PDF

### Styrets innstilling

Styret redegjør for saken i årsmøtet

Rehabilitering av garasjeanlegget er pt. sameiets største vedlikeholdsprosjekt. Det ble påbegynt i 2020, og arbeidet er fullført på deler av D-feltet.

Tidlig i 2023 valgte styret å sette prosjektet på vent fordi det ble vurdert som nødvendig å kvalitetssikre beslutningsgrunnlaget og kostnadsberegningene. Flere firmaer og faginstanser ble kontaktet, men uten at vi kom nærmere et klart bilde. Ingen ønsket å uttale seg forpliktende, ingen ville gi fast pris osv.

Styret besluttet derfor å be om en tredjepartsuttalelse fra SINTEF, som besitter spisskompetanse, men som ikke har bindinger til markedsaktører. Prosjektets omfang og høye kostnader tatt i betraktning fant styret at dette var det eneste forsvarlige.

Styret vedlegger ikke rapporten i saksunderlaget da den omtaler leverandører og arbeid som er gjort tidligere.

Styret må nå vurdere hva som skal gjøres videre i denne saken.

SINTEF skisserer tre alternativer:

«A. Godkjenn eksisterende forslag som det er og utfør arbeidet nå.

B. Ø&L og Consolvo bør bes om å revurdere sin tilnærming og basere sine tiltak på en grundig tilstandsanalyse og forvaltningsplan.

C. Utvikle en forvaltningsplan og en kostnad/nytte-analyse først.

SINTEF anbefaler alternativ B basert på at det vil gi sameiet:

Et klarere bilde og en strategi for mellomlang og lang sikt.

Transparent og tydelig forhold mellom kostnader og nytte.

En langsiktig forpliktelse til å holde bygningen i god stand.

Liabakken vil kunne ta en informert beslutning om videre fremdrift.»

SINTEF anbefaler også at Liabakken engasjerer en prosjektleder.

Styret vil på denne bakgrunn gå i dialog med OBOS Prosjekt, eventuelt andre, for å engasjere en prosjektleder. Prosjektet er bokstavelig talt grunnleggende for sameiet, og styret må tilknytte seg fagkompetanse for å gjennomføre det. Rehabilitering av garasjelegget er nødvendig, og styret vil komme tilbake til årsmøtet med fremdriftsplan og kostnadsoverslag samt forslag til finansiering når dette er klart.

#### Forslag til vedtak:

Forslaget ligger ved som PDF

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 96

Antall stemmer mot vedtaket: 32

Antall blanke stemmer: 28

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 7. En ekstra månedshusleie pr. boligenhet pr.år

Fremmet av: Fredrik Knutsen

Dette forslaget ligger ved som PDF

#### Styrets innstilling

En måneds husleie tilsvarer omtrent 1.350 000. Det er en relativt liten sum sammenholdt med de utgiftene sameiet har på årlig vedlikehold. Styret anser det bedre å opparbeide tilstrekkelig arbeidskapital, hvilket i prinsippet blir det samme, og kalle inn egenkapital der hvor sameiet står ovenfor store prosjekter. Fellesgjeld i et sameie er lite gunstig da renten er høyere enn renten den enkelte sameier kan oppnå. Dette skyldes at fellesskapet, i motsetning til den enkelte sameier, ikke kan stille sikkerhet.

Sameiet står ovenfor store utgifter i forbindelse med garasjerehabiliteringen, og finansiering av dette prosjektet må løses først. Et fond vil ikke på kort sikt svare på denne utfordringen og kan eventuelt vurderes senere.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

#### Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 123

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 8. Solceller i Liabakken

Fremmet av: Øystein Lunde

Økningen i strømprisene ser ut til å være kommet for å bli. Samtidig er investeringskostnadene for solcelle-anlegg betydelig redusert de siste årene. Dette gjør det aktuelt å vurdere solstrøm som supplement til strømforsyningen i Liabakken.

Himstadplassen brl har gjennomført en utbygging av solcelleanlegg som har vært i drift siden mars 2023. Investeringen var på 1,7 mill. Av dette mottok borettslaget et tilskudd fra Oslo kommune på kr 300.000,-. Strømmen fra anlegget brukes til oppvarming av varmtvann. Borettslaget har til tider overskudd på strøm, som blir solgt på nettet.

I Liabakken vil jeg anta at det vil være mest aktuelt og praktisk i første omgang å bruke takene på øvre felt til solpanelene.

Selv om dette må regnes som kjent teknologi, vil jeg anbefale at sameiet i forkant av prosjektet gjør en enkel utredning som avklarer de viktige sidene ved prosjektet. Rapporten legges til grunn for et tilbud om utbygging av solcelleanlegget.

### Styrets innstilling

Styret har startet vurderingen av ulike miljøbesparende tiltak hvor solceller er ett av dem. Styret har vært i dialog med Himstadplassen som har montert solceller på takene i borettslaget og har positive erfaringer både med tanke på økonomi og leverandører som vi kan nyttiggjøre oss. Tiltaket bør utredes og styret vil komme tilbake til årsmøtet på egnede måter.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer ja til forslaget.

### Forslag til vedtak:

Sameiet får utarbeidet en rapport om etablering av solcelleanlegg. Utredningen skal avklare:

- Fysisk utforming og plassering
- Investeringskostnader
- Nedbetalingstid og lønnsomhet

Rapporten legges til grunn for et tilbud om utbygging anlegget.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 102

Antall stemmer mot vedtaket: 41

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 9. Forslag om opparbeidelse av Petanque (boule, boccia) bane i Sameiet

Fremmet av: Fred Jaang

Hei.

Jeg vil gjerne foreslå at det blir opparbeidet en Petanque bane i sameiet. Petanque (samme prinsipp som boule og bocchia) krever et underlag av grus. Lengde og bredde på bane som brukes til seriespill skal være 15 x 4 m. Vi skal vel ikke spille nasjonale eller internasjonale kamper. Da kan banen være 12 x 3 m.

Jeg har vært rundt og kikket på mulige steder for plassering av en slik bane i Sameiet. For at det ikke skal komme for nære boenheter og konflikter rundt dette så er eneste mulige plassering mellom bordtennisbordområdet og gjerdet til barnehagen på ballplassen.

Petanque er et veldig sosialt spill hvor alle aldersgrupper kan delta og banen kan også tilrettelegges for rullestolbrukere. Her kan vi lage Liabakken Cup hvor familier og naboer kan danne lag. Kulesett kan familier selv kjøpe (Clas Ohlson og Biltema har til en pris i underkant av 200,- kroner). Eventuelle reservasjoner for timer til banen kan sikkert gjøres via Vibbo.

Det bør graves ca. 20 cm ned i terreng og så fylles det opp med ulike type pukk, smågrus etc. for best mulig drenering. Duk eller plast må også legges for å unngå ugress etc får vokse fram. Jeg har alle detaljer på hvordan en slik bane skal bygges. Ta kontakt med undertegnede for ytterligere detaljer.

Kanskje vi kan alliere oss med en av våre naboer (Bogstad gård og Bymiljøetaten) for minigraver og annet utstyr? Man kan sikkert også søke på midler fra ulike steder. Slik jeg har lest meg opp på dette så bør det ikke bli veldig kostbart.

Mvh

Fred Jaang

Olaf Bulls vei 32

### Styrets innstilling

Det har vært gjennomført oppgraderinger av uteområdene inkludert aktivitetsområdene de senere år. Sameiet må nå prioritere grunnleggende vedlikehold/oppgraderinger som for eksempel garasjelegget Både etablering av miljøvennlige løsninger som solcellepanel på takene og oppussing av oppgangene bør gå foran ytterligere tiltak på uteområdene.

Styret anbefaler at det stemmes nei til forslaget.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 131

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 10. Farge på terrasseveggene

Fremmet av: Monika Stacha

Terrasseveggene er i dag malt i grått.

Grått harmonerer ikke nødvendigvis med andre farger den enkelte beboer ønsker å ha inne på stua.

I hvert fall opplever vi grått som upassende med innredningen og farger vi har valgt innvendig.

Fargeforskere sier også at grått hverken er nøytralt eller tidløst.

Jeg lurer derfor på om det var mulig å male terrasseveggene i en nøytral farge, f.eks. hvit, som det er tilfellet i flere borettslag i Olaf Bulls vei.


F.eks. Hvit S-0502Y, også kalt Bomull, som er standard farge på ferdigmalte dører og vindu.

#### Styrets innstilling

Da sameiet ble rehabilitert, var utvendig fargesetting basert på en faglig vurdering. Styret valgte en løsning man mente alle kunne leve greit med - vel vitende om at meningene er mange og ulike. Styret anbefaler ikke å starte et kostbart prosjekt med å male terrassene i sameiet før det er nødvendig.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

#### Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 1

Antall stemmer mot vedtaket: 143

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 11. Oppussing av/olje skadede dører i oppgangene

Fremmet av: Christian Hundevadt

Mange av ytterdørene til leilighetene i oppgang 46 er slitne med avskalling, merker og falmet maling. Det virker ikke som det er gjort noe med ytterdørene på svært lang tid. Dette senker totalinntrykket av oppgangen og gir et lite hyggelig førsteinntrykk. Av andre oppganger innsender har vært i har tilsvarende problem vært observert.

**Forslag til vedtak:** Det gjøres først en befaring og kartlegging av hvilke oppganger og dører som trenger utbedring for så å hyre selskap til å utføre arbeidet.

#### Styrets innstilling

Sameiet har behov for å prioritere strengt, bl.a. fordi rehabilitering av garasjeanlegget utgjør en vesentlig utgiftspost de neste årene. Styret har derfor kun gjennomført vedlikehold som er helt nødvendig. Tiltak som er av ren estetisk verdi må vente. Samtidig må vi sørge for at ikke verdiene i sameiet forringes. Styret vil derfor lage en plan for oppussing av oppgang for oppgang slik at både vegger, postkasser, rekkverk og inngangsdører blir vedlikeholdt. Dette er også omtalt i vedlikeholdsplanen i sak 16.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

#### Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 123

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 12. Undersøke mulighet og kostnad for å bygge om dagens ballplass til tennisbane

Fremmet av: Christian Hundevadt

Det fremmes forslag om se på muligheten til å etablere tennisbane der dagens ballplass ligger (mest sannsynlig hardcourt). Dette forslaget bygger hovedsakelig på tre hovedargumenter:

1. Standard: Dagens ballbane trenger en oppgradering for å kunne brukes skikkelig. Asfalten har sprukket og hevet seg flere steder noe som gjør det vanskelig å bruke banen til ballspill.
2. Bruk: Vi ser ballplassen hver dag og har kun observert at den har vært brukt et fåtall ganger gjennom sommerhalvåret i fjor. Den har da hovedsakelig blitt brukt til ballek, men aldri av flere for å ha en basketball/fotballkamp. Dette henger mest sannsynlig sammen med punkt 1 samt at det er flere bedre alternativer for ballspill i området.
3. Utnyttelse: Det er plass til både en tennisbane og et felt for ballspill og benker på dagens område. Ved hardcourt tennisbane kan den også brukes til ballek og andre aktiviteter.

Generelt kostnadsoverslag fra leverandører på etablering av hardcourtbane ligger mellom 250 000 - 500 000, Dvs mellom 750kr og 1500 kr per leilighet (gitt 329 leiligheter).

**Forslag til vedtak: Styret engasjerer 2-3 entreprenører som leverer tennisbaner til å beføre og gi tilbud på etablering av tennisbane der dagens ballplass ligger.**

#### Styrets innstilling

Det har vært gjennomført oppgraderinger av uteområdene inkludert aktivitetsområdene de senere år. Sameiet må nå prioritere grunnleggende vedlikehold/oppgraderinger som for eksempel garasjelegget. Både etablering av miljøvennlige løsninger som solcellepanel på takene og oppussing av oppgangene bør gå foran ytterligere tiltak på uteområdene.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

**Forslag til vedtak:**

**✗ Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 133

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 13. Oppussing gang i underetasjen

Fremmet av: Merete Straume

Gangen i underetasjen hvor bodene og syklene er ser nå veldig slitt og trist ut. Jeg vil foreslå at det blir malt et par strøk slik at det ser litt penere ut.

Det bør også gjøres noe med gulvet.

**Foreslår at det stemmes for at dette kan bli gjennomført.**

#### Styrets innstilling

Sameiet har behov for å prioritere strengt, bl.a. fordi rehabilitering av garasjelegget utgjør en vesentlig utgiftspost de neste årene. Styret har derfor kun gjennomført vedlikehold som er helt nødvendig. Tiltak som er av ren estetisk verdi må vente.

Styret vil organisere en dugnad for å få malt veggene i kjellergangene.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer ja til forslaget under forutsetning av at arbeidet utføres på dugnad.

**Forslag til vedtak:**

Jeg vil foreslå at det blir malt et par strøk slik at det ser litt penere ut. Det bør også gjøres noe med gulvet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 69

Antall stemmer mot vedtaket: 65

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 14. Garasjeplasser

Fremmet av: Trygve Poppe

Moderne biler er betydelig bredere enn tidligere. En praktisk konsekvens av dette er at de oppmerkede, private parkeringsplassene etter hvert blir for trange. Når tre brede biler skal ha plass blir det rett og slett for trangt til at man kan komme inn og ut av bilen. I praksis betyr dette at parkeringsplassen rett og slett ikke kan anvendes.

Jeg vil oppfordre styret om å vurdere hvordan disse utfordringene kan løses, f.eks ved endret parkeringsmønster eller bruk av flere gjesteparkeringsplasser.

### Styrets innstilling

Styret er kjent med denne utfordringen i vårt og andre sameier/borettslag. Styret vil søke informasjon om hvilke vurderinger som er gjort og hvilke løsninger som eventuelt er valgt andre steder. Av kapasitetsmessige årsaker er det ikke sikkert at styret får gjennomført denne vurderingen det neste året.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer ja til forslaget.

### Forslag til vedtak:

Jeg vil oppfordre styret om å vurdere hvordan disse utfordringene kan løses, f.eks ved endret parkeringsmønster eller bruk av flere gjesteparkeringsplasser.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 80

Antall stemmer mot vedtaket: 59

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 15. Trampoline

Fremmet av: Familien Fodchenko Pettersen

Innmelding av sak til årsmøte i Liabakken boligsameie 21. mars klokken 1800

Det bor mange barn i Liabakken boligsameie. Mange savner tilgang til hage, og trampoline har blitt en naturlig del av barnas lekemiljø. Med den økende tilstrømningen av barn til sameiet, ser vi et økende behov for å tilrettelegge for moderne utendørsaktiviteter. Vi foreslår å installere en trampoline i perioden fra mai til september på lekeplassen ved Olaf Bulls vei 76-82, eller et annet passende område.

Trampolinen har vist seg å være den mest populære utendørslekeapparat for barn, og vi mener at dette vil være et verdifullt tilleggstiltak for å styrke samholdet og trivselen i sameiet. En trampoline gir barna en morsom og samtidig fysisk aktivitet, noe som er viktig for deres helse og velvære i stadig mer digitalisert verden. Trampolinen vil være et naturlig samlingspunkt for barna og bidra til å styrke båndene mellom naboene i sameiet. Plasseringen på lekeplassen ved Olaf Bulls vei 76-82 utnytter ledig plass effektivt og gir et egnet

område for barna å leke i tilknytning til eksisterende tilbud. Ved å innføre slike tiltak viser sameie at de er opptatt av å skape et positivt og barnevennlig nabolag, noe som kan ha en positiv innvirkning på sameiets omdømme.

Estimert kostnadsoversikt og leverandørforslag:

- 10,950.00 kr inkl mva - 4,3 m Rund Combo Trampoline, Leverandør: JumpKing  
<https://jumpking.no/product/43-m-rund-combo-trampoline/>
- 1.890,00 kr inkl mva - Montering ny JumpKing trampoline, Leverandør: Happy Kid  
[https://www.happykid.no/trampolinemontering/Montere\\_ny\\_JumpKing\\_Trampoline](https://www.happykid.no/trampolinemontering/Montere_ny_JumpKing_Trampoline)
- 3.500,00 kr inkl mva - Vinteroppbevaring inkl ned- og opp- montering. Leverandør: Happy Kid  
<https://www.happykid.no/trampolinemontering/vinteroppbevaring-av-trampoline>

Kostnadene knyttet til anskaffelse, montering og vinteroppbevaring er moderate i forhold til de langvarige fordelene det kan gi sameiet, spesielt med tanke på barnas trivsel og sameiets samhold. Det kan eventuelt søkes om tilskudd til inkludering av barn og unge fra Oslo kommune.

Vi håper på deres støtte under årsmøtet.

### Styrets innstilling

Det har vært fremmet ønske om trampoline på sameiets område tidligere, men dette ble avvist. Årsaken var at sameiet kommer i ansvar ved eventuelle ulykker. Denne begrunnelsen står seg fremdeles.

Advokaten svarer: - Hvem har ansvar for trampoliner på sameiets eiendom? | Huseierne

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

### Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 132

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 16. Vedlikeholdsplan

Gjeldende vedlikeholdsnøkkel er utarbeidet av OBOS Prosjekt AS for perioden 2020-2024. Den bygger på en omfattende gjennomgang av bygningsmassen og området rundt. Å gjennomføre et tilsvarende arbeid etter relativt få år er vanskelig å forsvare i et kost-nytte-perspektiv. Styret har derfor valgt å bruke det foreliggende dokumentet som utgangspunkt for en noe enklere vedlikeholdsplan for de nærmeste årene. Denne er tenkt gjort rullerende. På et senere tidspunkt vil det være naturlig med en full gjennomgang av den typen vedlikeholdsnøkkel bygger på.

Styret har konkludert på følgende måte:

### 1. Rehabilitering av garasjelegget blir det største og viktigste vedlikeholdsprosjektet i årene som kommer

Se egen sak i årsmøtedokumentene.

### 2. Kartleggingsoppgaver

Det legges i 2024 opp til å innhente en tilstandsrapport og tidfeste gjennomføring av nødvendige vedlikeholdsarbeider på følgende områder:

- balkong- og terrassedekker

- kledning, vinduer og balkongdører på langfasadene
- inngangspartier og oppganger
- takene, inkl. montering av solcellepaneler

### 3. Råteskader, spesielt på terrasser, balkonger på bakkeplan mot øst og på garasjevegger

Nødvendig vedlikehold/ utskifting vil bli gjennomført.

### 4. Overvannshåndtering

Tiltak vil bli iverksatt på de kritiske punktene. Se forøvrig styrets årsberetning.

### 5. Kartlegging av behovet for utbedring av støttemurer - eventuell gjennomføring

Støttemurene mellom blokkene på nedre plan vil i 2024 bli ettersett og nødvendige utbedringer gjennomført.

#### Forslag til vedtak:

Vedlikeholdsplanen godkjennes av årsmøtet som rettesnor for styrets arbeid med vedlikehold av sameiet

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **133**

Antall stemmer mot vedtaket: **4**

Antall blanke stemmer: **19**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 17. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Elisabeth Natvig (116 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Elisabeth Natvig

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Elin Ryan (119 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Elin Ryan



## 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 eiendom (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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.