

Boa



Tommy Stensrud Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 911 43 672 E-post stensrud@boaeiendom.no

OLAF BULLS VEI 74

PRISANTYDNING
8 250 000,-

Lekker, nyoppusset og stor 3-roms selveier. Vestvendt terrasse med fantastisk utsikt. Trappfri 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 m². 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. Garasjeplass 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 + varmefolie under parkett
- Elektrisk peis
- Nytt elektrisk anlegg med samsvarserklæring
- Garasjeplass i lukket fellesgarasje
- Attraktiv beliggenhet nær marka og offentlig transport
- Ingen forkjøp

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Leilighet
Eierform	Selveier
Primærrom (P-ROM)	93 m²
Bruksareal (BRA)	95 m²
BRA-I	93 m²
BRA-E	2 m²
Tomteareal	52672 m²
Antall rom	3
Antall soverom	2
Byggeår	1983
Energimerking	E - Red

ØKONOMI

Prisantydning	kr 8 250 000,-
Andel fellesformue	kr 32 411,-
Felleskostnader/mnd	kr 4 352,-
Primær formuesverdi	kr 1 858 110,-
Sekundær formuesverdi	kr 7 432 438,-

Omkostninger

Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	kr 13 900
Pantattest kjøper	kr 297
Dokumentavgift	kr 206 250

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 m² med bod (ca. 2 m²). 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. Skyvedørgarderobe i hovedsoverom.

Bad

Flislagt bad med varmekabler, oppgradert i 2011 og ytterligere modernisert i 2025 med nytt sanitærutstyr og innredning. Våtromssertifikat 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 m² med gode solforhold og utsikt mot grøntarealer. Bod på ca. 2 m² 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, varmemølle 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 handleterurer 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 treningssentre 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, 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

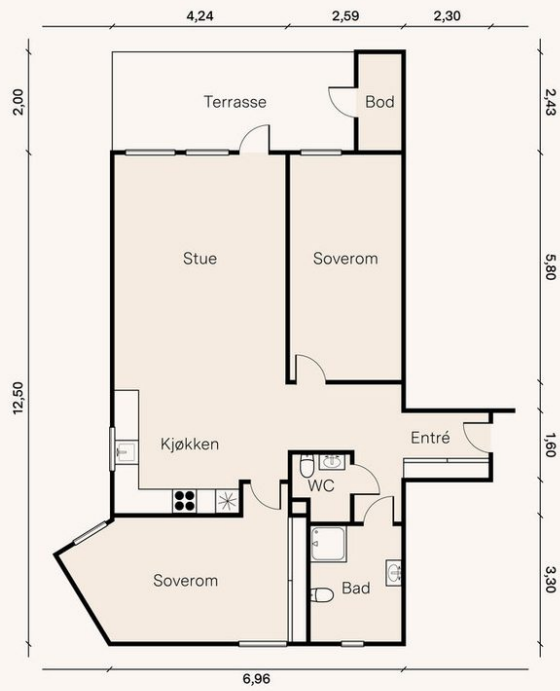
All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

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.







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 m² + bod på ca 2 m²

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 m² + bod på ca 2 m².

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:

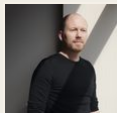
Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

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

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 18.0, 09/06/2026, kl: 14:05

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

Deres ref.: 2-25-0137 . Vår ref.: 1268-1-195

Dato: 05.06.2026

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 - polisenummer 72099249.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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: 4 352,87,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
4 352,87

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 793,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	32 411,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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

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

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

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

§ 4

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

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

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

- Papp og papir i egen container (ikke isopor og plast, m.v.
Glass og flasker i gjenvinningscontainer (plastpose i egen container ved siden av).
- 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 eller til Data-Call AS, Postboks 53, 1330 Fornebu.

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

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 seksjonseierne felles interesser i eiendommen gnr. 33 bnr. 2168 i Oslo.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

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

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.

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

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

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

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

§ 3 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER MM

a) Større arbeider

Endringer som berører bygningenes felles infrastruktur (herunder ventilasjon, installasjon 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 platting på fellesområdet som er tilknyttet leiligheten. Styret skal godkjenne tegninger/materialvalg/farge/størrelse.

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

§ 4 VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

§ 5 FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT.

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

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

Seksjonene er inndelt i 25 arealgrupper.

Styret fastsetter et 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 representereseksjonseierne.

§ 9 STYREMØTET

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

Styremøtet ledes av styrelederen. Ved forfall velger styret møteleder.

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

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

§ 10 ÅRSMØTET

Årsmøtet er øverste myndighet i sameiet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

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

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

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

Seksjonseiere kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt som anses å gjelde 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 reseksjonering 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 avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller saker som sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

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

§ 15 MINDRETALLSVERN

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

§ 16 REGNSKAP OG REVISJON

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

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

§ 17 FORRETNINGSFØRER OG ANDRE FUNKSJONÆRER

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styret som ansetter forretningsfører og medarbeidere, fastsetter 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 tvangsfullbyrdslovens kapitel 13, jf eierseksjonsloven § 39.

§ 20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Protokoll til årsmøte 2026 for LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971277289

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 163.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Elisabeth Natvig er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 135

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Eva Karin Steira og Fredrik Knutsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 134

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 28

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 136

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 136

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 458 000,-.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 116

Antall stemmer mot vedtaket: 17

Antall blanke stemmer: 30

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Elisabeth Natvig (103 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anne Brobakken

Elisabeth Natvig

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:

Jørgen Lluka-Martinsen (104 stemmer)

Marit Sagen Åstvedt (111 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jørgen Lluka-Martinsen

Marit Sagen Åstvedt

7. Valg av valgkomité

Medlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:

Silje Steinardotter Hasle (122 stemmer)

Mai-Britt Wang (120 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Silje Steinardotter Hasle

Mai-Britt Wang

8. Kameraovervåking i garasjen

Sameiets garasjeanlegg er åpent for alle.

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

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

Den totale kostnaden, inkludert alle komponenter og montering er 200 000 NOK eks mva. Driftskostnaden er relativt beskjeden, ca. 3000 NOK i året.

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 119

Antall stemmer mot vedtaket: 32

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

9. Forslag om tiltak for vanntilførsel og tilbakeslagsventiler

Fremmet av: Svein E. Wiig

Vi har i lang tid hatt problemer med varierende vanntilførsel i OBV NR. 42. Skiftende vanntrykk, med temperaturendringer fra kaldt til glovarmt vann, og varmtvann i kaldtvannskranene. Dette har redusert «livskvaliteten».

I fjor anbefalt sameiets rørlegger å montere tilbakeslagsventiler for hver enkelt leilighet og å bytte sirkulasjonspumpen.

Den 24.11.25 informerte styret om at det vil bli montert tilbakeslagsventiler i OBV NR. 36–38–40–42.

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

Årsaken til vannproblemene i OBV NR. 42 er oppgitt å være ett defekt dusjbatteri. For at vi i fremtiden skal ha en stabil vanntilførsel må alle kraner, hos alle naboer, være i orden til enhver tid. Slikt kan vi ikke ha det.

Jeg antar at de vannproblemene vi har er å betrakte som skjulte feil og mangler og bør opplyses om ved et salg. Dette vil etter min vurdering kunne påvirke boligens salgsverdi.

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

FORSLAG TIL VEDTAK.

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

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

Med vennlig hilsen

Svein Wiig

Olaf Bulls vei 42

Styrets innstilling

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

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

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

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

Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 116

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Utviklings- og vedlikeholdsplan for 2026

1) Garasjeanlegget

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

Kostnadsoverslag for 2026: 21 mill.

2) Inngangspartier og oppganger

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

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

Kostnadsoverslag for 2026: 2 mill.

3) Diverse nødvendig vedlikehold

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

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

Kostnadsoverslag for 2026: 2 mill.

4) Kameraovervåking i garasjeanlegget

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

Kostnadsoverslag for 2026: 0,2 mill.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **123**

Antall stemmer mot vedtaket: **20**

Antall blanke stemmer: **20**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1268

LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1268>

Det holdes også et frivillig møte 9. april kl. 19:00 , Voksen kirke.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Gjennomføring av årsmøtet

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

Saker til behandling

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

9. Forslag om tiltak for vanntilførsel og tilbakeslagsventiler

10. Utviklings- og vedlikeholdsplan for 2026

Med vennlig hilsen,

Styret i LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Elisabeth Natvig er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Eva Karin Steira og Fredrik Knutsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1268 årsregnskap 2025.pdf
2. 1268 Liabakken Boligsameie.pdf
3. Årsberetning Liabakken årsmøte 2026 23.3.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 458 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elisabeth Natvig

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Jørgen Lluka-Martinsen
- Marit Sagen Åstvedt

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2026 Liabakken boligsameie.docx.pdf
-

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 medlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Mai-Britt Wang
- Silje Steinardotter Hasle

Kameraovervåking i garasjen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiets garasjeanlegg er åpent for alle.

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

Det er vurdert om det kan etableres en sone for gjesteparkering ytterst og en avstengt del som kun er for beboere. Det vil innebære en omfattende reorganisering av garasjeplassene, mange eiere vil få parkeringsplass langt fra sin leilighet, og alle gjester vil måtte parkere ytterst i anlegget. Denne løsningen er lite hensiktsmessig for småbarnsfamilier eller personer med nedsatt funksjon. Det vil dessuten være adgang til garasjene gjennom gangdørene med mindre disse sikres. Styret har derfor besluttet ikke å utrede denne løsningen.

Kameraovervåking av anlegget er et annet alternativ, og styret har innhentet tilbud på dette.

Den totale kostnaden, inkludert alle komponenter og montering er 200 000 NOK eks mva. Driftskostnaden er relativt beskjedent, ca. 3000 NOK i året.

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Forslag om tiltak for vanntilførsel og tilbakeslagsventiler

Forslag fremmet av:

Svein E. Wiig

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har i lang tid hatt problemer med varierende vanntilførsel i OBV NR. 42. Skiftende vanntrykk, med temperaturendringer fra kaldt til glovarmt vann, og varmtvann i kaldtvannskranene. Dette har redusert «livskvaliteten».

I fjor anbefalt sameiets rørlegger å montere tilbakeslagsventiler for hver enkelt leilighet og å bytte sirkulasjonspumpen.

Den 24.11.25 informerte styret om at det vil bli montert tilbakeslagsventiler i OBV NR. 36–38–40–42.

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

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

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

FORSLAG TIL VEDTAK.

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

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

Med vennlig hilsen

Svein Wiig

Olaf Bulls vei 42

Styrets innstilling

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

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

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

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

Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Utviklings- og vedlikeholdsplan for 2026

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1) Garasjeanlegget

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

Kostnadsoverslag for 2026: 21 mill.

2) Inngangspartier og oppganger

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

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

Kostnadsoverslag for 2026: 2 mill.

3) Diverse nødvendig vedlikehold

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

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

Kostnadsoverslag for 2026: 2 mill.

4) Kameraovervåking i garasjeanlegget

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

Kostnadsoverslag for 2026: 0,2 mill.

Forslag til vedtak

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

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Elisabeth Natvig (2024–2026)

Styremedlem: Marit Sagen Åstvedt (2025–2026)

Styremedlem: Atle Kristiansen Myklebust (2025–2027)

Styremedlem: Ralph Racin Kolnes (2025–2027)

Styremedlem: Christina Moen (2025–2027)

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

Valgkomité

Silje Steinardotter Hasle

Kristin Øgaard

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

Kontaktinformasjon styret

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

Det er også mulig å kontakte styret via Vibbo.

Vibbo

På [Vibbo.no](https://vibbo.no) finner du informasjon om boligselskapet og ditt boforhold. Her ligger blant annet oversikt over boligen din, felleskostnader og ligningsopplysninger. Praktisk informasjon om sameiet er samlet under «Temaer».

Generelle opplysninger om Liabakken Boligsameie

Sameiet består av 329 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer: 33 / 2168

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO.

Forsikring: Gjensidige Forsikring, polisenummer 72099249.

Kommentar til årsregnskap 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommentar til budsjett 2026

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

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

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

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 706 131	16 222 586	16 715 000	17 322 000
Refusjon strøm - elbillading		224 276	350 509	300 000	200 000
Andre inntekter	3	104 000	238 604	230 000	14 000 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		17 034 407	16 811 699	17 245 000	31 522 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-218 197	-131 851	-104 000	-104 000
Styrehonorar	5	-442 000	-417 000	-430 000	-458 000
Avskrivninger	13	-7 824	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-32 679	-26 366	-33 000	-33 990
Forretningsførerhonorar		-382 815	-368 090	-386 500	-399 000
Konsulenthonorar		-109 101	-295 263	-80 000	-80 000
Drift og vedlikehold	7	-9 750 882	-2 573 385	-12 801 000	-25 150 500
Forsikringer		-1 611 064	-1 236 702	-1 484 000	-1 662 080
Kommunale avgifter	8	-3 547 857	-3 320 375	-3 591 000	-4 038 500
Energi/fyring	9	-1 462 876	-1 423 105	-1 400 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 315 596	-1 217 494	-1 266 200	-1 342 000
Andre driftskostnader	10	-1 439 907	-1 280 410	-1 447 000	-1 476 160
SUM DRIFTSKOSTNADER		-20 320 798	-12 290 041	-23 022 700	-36 144 230
DRIFTSRESULTAT		-3 286 391	4 521 658	-5 777 700	-4 622 230
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	586 824	507 249	200 000	200 000
Finanskostnader		0	-272	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		586 824	506 977	200 000	200 000
ÅRSRESULTAT		-2 699 567	5 028 635	-5 577 700	-4 422 230
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:			0 5 028 635		
Fra opptjent egenkapital:		-2 709 288	0		

BALANSE

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

Oslo, 12.02.2026

Styret i Liabakken Boligsameie

Elisabeth Natvig

Ralph Racin Kolnes

Marit Sagen Åstvedt

Atle Kristiansen Myklebust

Christina Moen

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Bodleie, fakturert	104 000
SUM ANDRE INNTEKTER	104 000

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

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

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-32 679
SUM REVISJONSHONORAR	-32 679

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Rådgivning/Rapport støttemur, Jarle Hatlelid AS	-22 750
Takarbeid, Recover Nordic AS	-241 463
Garasjeprojekt, Repcon AS	-5 920 926
Arbeid balkonger, Tegan AS	-598 161
Balkongrehabilitering garasje, Ødegård og Lund AS	-398 456
Konsulenttjenester, OBOS Prosjekt	-682 604
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-7 864 360

Drift/vedlikehold bygninger	-77 161
Drift/vedlikehold VVS	-655 197
Drift/vedlikehold elektro	-391 289
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-493 551
Drift/vedlikehold brannsikring	-173 795
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-61 135
Egenandel forsikring	-34 000
Kostnader dugnader	-394

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 750 882
---------------------------------	-------------------

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

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

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE 12**BYGNINGER**

Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	1
SUM BYGNINGER	1

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

NOTE 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

NOTE 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskudd lønn	5 612
---------------	-------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 612
---	--------------

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

NOTE 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-478
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-478
---	-------------

NOTE 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-3 387
---------------------	--------

Gebyr og fakturaomkostninger	385
------------------------------	-----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 002
-----------------------------------	---------------

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LIABAKKEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2025 - Resultatregnskap 2025 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-10 14:56:31 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2025

1. Generelt om styret og styrets arbeid

Det ble i 2025 holdt 14 styremøter.

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

Styret legger vekt på at seksjonseierne skal være godt orientert om saker som det arbeides med og om praktiske forhold i sameiet. Informasjon formidles gjennom egne skriv som i hovedregel sendes ut én gang pr. måned og gjennom temasidene på Vibbo. Det er viktig at alle setter seg inn i disse: [Temaer | Vibbo](#)

2. Økonomi

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

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

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

En mer detaljert redegjørelse finnes i årsregnskapet.

Garasjeprosjektet

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

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

- Status ved årsskiftet: Prosjektet er i rute. Det varierer noe hvor store skader som avdekkes i de ulike delene av garasjen, men samlet sett har vi ikke støtt på uventede forhold/hendelser. Prosjektet følger plan, både når det gjelder økonomi og fremdrift.
- Finansiering: Prosjektet beløper seg til i underkant av 30 millioner kroner. I tillegg påløper kostnader til prosjektledelse og kvalitetssikring. Sluttsummen, inkludert usikkerhetsavsetning, blir på om lag 35 millioner kroner. Det er budsjettet med 10 millioner kroner i oppsparte midler samt 5 millioner over drift i 2026. Dette forutsetter fortsatt stram økonomistyring.
- Kapitalinnkalling: Resterende 20 millioner kroner dekkes gjennom kapitalinnkalling. Liabakken boligsameie har tradisjon for å finansiere større vedlikeholdsprosjekter på denne måten. Begrunnelsen er at
 - I motsetning til den enkelte seksjonseier kan sameiet ikke stille sikkerhet for lån. Det betyr at sameiet aldri vil oppnå så gunstig lånerente som den enkelte vil få.
 - Når vi unngår store lån på fellesskapets hånd, holdes de månedlige fellesutgiftene på et rimelig nivå.

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

3. Fjerning av garasjeporter

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

- **Byggteknisk begrunnelse**

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

- **Brannsikkerhet/HMS**

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

- **Plasshensyn**

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

- **Portenes tilstand**

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

4. Vaktmestertjenester

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

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

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

5. HMS

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

Brannvern

- Det gjennomføres årlig kontroll av brannvarslingsanlegget inkludert varslingsenheten i den enkelte leilighet. Røyklukene sjekkes to ganger pr. år.
- Termofotografering av strømtavlene ble gjennomført i november 2024. Det ble påvist åtte feil som krevde tiltak (én TG 3-feil og syv TG 2 -feil). TG 3-feilen ble utbedret umiddelbart. Resten av feilrettingen ble utført i første kvartal 2025.
- Kontroll av brannvernutstyr i den enkelte leilighet er beboerens eget ansvar, og påminnelse om dette er tatt inn i styrets årlige HMS-informasjon som sendes alle i sameiet. Det er kun fellesarealene er sameiets ansvar.
- En del beboere plasserer umerkede gjenstander i bodganger og garasjer. Dette reduserer brannsikkerheten, påfører vaktmesteren unødvendig arbeid og fellesskapet ekstra kostnader. Styret presiserer at gjenstander som skal avhendes, ikke skal plasseres i fellesarealene.
- NB: Seksjonseiere som ikke har oppgradert eget sikringsskap til dagens standard, har i flere omganger fått tilbud om å gjøre dette. Etter siste runde opplyste elektrikerfirmaet at det gjenstår 60 -70 skap som ennå ikke er oppgradert. Av hensyn til vår felles sikkerhet oppfordrer styret til å bytte ut også disse.

Øvrig sikkerhetsarbeid

- Håndheving av parkeringsreglene

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

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

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

- Lekeapparatene

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

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

- Belysning og varmekabler

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

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

- Spyling av avløpsrør

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

Styret minner om at den enkelte sameiers vedlikeholdsansvar i henhold til vedtektenes § 4 omfatter «*Innvendige vannledninger t.o.m. stoppekran og*

avløpsledninger frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonene.»

Det er viktig å unngå at fett, matrester mm. skylles ned gjennom avløpsrørene og fører til at disse tettes. I leiligheter der kjøkkenet er flyttet og avløpsrørene derfor har dårlig fall er påpasselighet på dette punktet kritisk viktig.

- Rengjøring av garasjene

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

- Samlet oversikt over inspeksjoner, kontroller mv.

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

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

6. Avfallshåndtering

- Søppelhusene på øvre D-felt ble skiftet ut høsten 2025. De nye husene innebærer en betydelig forbedring både funksjonelt og estetisk sett.
- Papircontaineren ved nr. 52 ble besluttet fjernet av Oslo kommune i juni 2025. Innledningsvis ble den erstattet av løse beholdere ved de tre søppelstasjonene på øvre D-felt. Løsningen fungerte ikke tilfredsstillende, og beholderne ble fjernet i påvente av et eget søppelhus for papp og papir. Leveransen var dessverre sterkt forsinket, og da husene endelig var på plass, uteble de tilhørende beholderne fra Oslo kommune.

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

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

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

7. Vedlikehold av bygninger og infrastruktur

a) Bygninger

- Det meldes jevnlig om råte og malingsskader på leveggene på terrassene, spesielt slike som vender mot nord. Skadene utbedres etter hvert som de meldes inn.
- Treverket på balkongene på bakkeplan på øvre D-felt (nr. 56 til 72) ble byttet ut sommeren 2025. Råtne og/eller skjeve planker samt porter som "hang" ga et skjemmende inntrykk. Det ble montert impregneret tre, og maling skjer når dette har tørket tilstrekkelig, anslagsvis sen sommer 2026.

b) Vanntilførsel

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

c) El-opplegg mv.

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

Én takvifte ble skiftet ut i 2025.

8. Grøntområder/uteområder

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

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

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

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

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

Norsk Trepleie AS ble som tidligere engasjert for å hjelpe oss med a) å fjerne trær med skadepotensial og b) å holde vegetasjonen nede. Det siste er viktig for å sikre lysinnslipp og hindre at bygningene våre gror inne. Alt arbeid ble utført av arborister på en faglig forsvarlig måte.

9. Saker knyttet til sameiets naboskap med Oslo kommune

- Vegetasjon

Når det gjelder området foran nedre C-felt (nr. 36-42, se illustrasjon), tilhører mye av grunnen Oslo kommune. Styret henvendte seg høsten 2024 til bymiljøetaten med mål om å få etaten til å holde vegetasjonen nede. Etter tidkrevende saksbehandling og flere befaringer svarte bymiljøetaten i brev av 8.8.25 at *«Bymiljøetaten er opptatt med å ivareta vegetasjon og som tidligere nevnt prioriterer vi kun trær som utgjør en stor risiko for et område. Vi kan ikke se at noen av trærne ved dere utgjør noen risiko for området og trærne har god vitalitet. Vi ser på denne saken som avsluttet.»*



(Grønnfarget areal forvaltes av Bymiljøetaten/Parkforvaltningen.)

- Vindfall

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

10. Elbil-lading

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

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

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

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

11. Forsikring

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

12. Utleie: Boder og garasjeplasser

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

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

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

13. Ryddeaksjon fellesboder og garasjer

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

Det går jevnlig runder i garasjer og fellesområder. Der hvor det oppbevares utstyr på garasjeplassene som ikke er i henhold til husordensreglene, blir den enkelte tilskrevet.

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

14. Oppfølging av årsmøtevedtak

- 2024/Sak 8 Solceller

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

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

Det arbeides i øyeblikket ikke med saken.

- 2025/Sak 8 Vedlikehold av uteareal

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

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

- 2025/Sak 13 Feil i regnskapet for 2023

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

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

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

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

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

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

1. Dagens styre har følgende sammensetning

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

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

2. Valgkomiteens innstilling

Som styreleder for to år foreslås:

Elisabeth Natvig, Hospitsveien 11B, 0789 Oslo

Elisabeth Natvig (65) har vært styrets leder i inneværende periode og er motivert for å påta seg en ny periode.

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

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

Som styremedlem for to år foreslås:

Marit Sagen Åstvedt, OBV 76, 0765 Oslo

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

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

Jørgen Lluka-Martinsen, OBV 40, 0765 Oslo

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

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

Som valgkomite for ett år foreslås:

Silje Steinardotter Hasle, OBV 70, 0765 Oslo

Mai-Britt Wang, OBV 72, 0765 Oslo

3. Valgkomiteens vurderinger

Styret

Styret består av en leder og 4 medlemmer. Styreleder og to styremedlemmer er på valg. Liabakken boligsameie består av 329 enheter og er et stort og veldrevet sameie. Styret forvalter store verdier og et ikke ubetydelig budsjett.

Valgkomiteen har vært opptatt av å finne selvstendige og handlekraftige kandidater. Det har også vært vektlagt viktigheten av samarbeid og lagspill.

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

Valgkomiteen

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

Silje Steinardotter Hasle er motivert for gjenvalg til valgkomiteen.

Valgkomiteen for Liabakken boligsameie

3 mars 2026

Silje Steinardotter Hasle

Kristin Øgaard

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 9.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 12.04.26

Selskapsnummer: 1268 Selskapsnavn: LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Elisabeth Natvig er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Eva Karin Steira og Fredrik Knutsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 458 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte**Styreleder** (kun 1 skal velges)☐ Elisabeth Natvig**Styremedlemmer** (kun 2 skal velges)☐ Jørgen Lluka-Martinsen☐ Marit Sagen Åstvedt**Sak 7 Valg av valgkomité****Medlemmer** (kun 2 skal velges)☐ Mai-Britt Wang☐ Silje Steinardotter Hasle**Sak 8 Kameraovervåking i garasjen**

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

☐ For☐ Mot**Sak 9 Forslag om tiltak for vanntilførsel og tilbakeslagsventiler**

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

☐ For☐ Mot**Sak 10 Utviklings- og vedlikeholdsplan for 2026**

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

☐ For☐ Mot



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1268

LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. september kl. 09:00 og lukker 18. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1268>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Suppleringsvalg valgkomite`

Med vennlig hilsen,

Styret i LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Elisabeth Natvig er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Henrik Carlberg og Heidi Langbakk Skille 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

Suppleringsvalg valgkomite`

På det hybride årsmøtet fra 31.mars til 3. april 2025 ble Jørn Hanæs og Silje Steinar-dotter Hasle valgt til valgkomité i Liabakken boligsameie.

Jørn Hanæs er dessverre ikke i stand til å ivareta vervet og det må velges ett nytt medlem til valgkomitén. Kristin Øgaard foreslås som nytt medlem.

Valgomiteen vil da bestå av Silje Steinarsdotter Hasle og Kristin Øgaard

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Kristin Øgaard
-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 15.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 18.09.25

Selskapsnummer: 1268 Selskapsnavn: LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Elisabeth Natvig er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Henrik Carlberg og Heidi Langbakk Skille er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Suppleringsvalg valgkomite`

Medlem Valgkomite (kun 1 skal velges)

☐ Kristin Øgaard



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1268

LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1268>

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Gjennomføring av årsmøtet

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

Saker til behandling

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

- 9. Fjerne bom etter nr 48
- 10. Vedlikeholds- og utviklingsplan for Liabakken boligsameie
- 11. Valg av tillitsvalgte
- 12. Mangler i protokollen for 2023
- 13. Feil i regnskapet for 2023
- 14. Seksjonseiere har betalt mer i felleskostnader enn det de

Med vennlig hilsen,

Styret i LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Elisabeth Natvig er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1268 årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

2. 1268 årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Godtgjørelse for ekstraordinær belastning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har hatt ustabile vaktmestertjenester de siste årene.

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

Det ble inngått en avtale med 1HH 1.mai 2024 etter innhenting av flere tilbud. 1HH har levert bedre kvalitet på tjenestene, men i perioden har Liabakken hatt ulike personer som har vært vaktmester hos oss. De to siste årene har derfor styret ved Marit Sagen Åstvedt brukt mye tid på opplæring, tilrettelegging og oppfølging av forskjellige vaktmestere.

Liabakken er et stort sameie og det tar tid å bli kjent både med sameiet og alle de ulike tekniske løsningene. Det er også mange henvendelser fra sameiere når ikke alt fungerer som forventet.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Vedlikehold av uteareale

Forslag fremmet av:

Anne Brobakken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak:

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

Sak 9

Fjerne bom etter nr 48

Forslag fremmet av:

Guri Sem

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak ønskes behandlet på årsmøtet 31.mars 2025

Jeg har bodd her i Liabakken boligsameie siden 1983.

I årenes løp har alvorlige forandringer og omveltninger i uteområdet tatt og gjort fremkommeligheten svært tung og vanskelig for oss som bor innerst i sameiet.

Mitt forslag er:

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

Oslo den 27.01.2025

Vennlig hilsen Guri Sem

Styrets innstilling

Styret kan ikke se hvilke store forandringer og omveltninger som har gjort fremkommeligheten vesentlig endret i sameiet.

Bommen som er satt opp nedenfor barnehagen er for å begrense kjøringen på gangveien iht. husordensreglene §3 som er vedtatt av årsmøtet. Denne bommen bidrar også til redusert fart for de bilene som må benytte gangveien, og på denne måten reduseres risikoen for alvorlige hendelser mellom barn på vei til/fra barnehagen og kjøretøy.

Av hensyn til barna og trafikksikkerheten for alle som bor eller ferdes i sameiet bør bommen beholdes.

Forslaget bør avvises.

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Vedlikeholds- og utviklingsplan for Liabakken boligsameie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Planen er en rettesnor for vedlikehold og utvikling av Liabakken boligsameie

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Atle Kristiansen Myklebust

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

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

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

- **Christina Moen**

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

Moen beskriver seg selv som arbeidsom, organisatorisk og handlekraftig. Hun er opptatt av kvalitet samt å levere på tid.

Hun er ikke redd for å ta i et tak, og mener at hennes kvalifikasjoner kan være nyttig for styret.

- **Ralph Racin Kolnes**

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

Valg av 1 styremedlem. Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem.:

- **Marit Sagen Åstvedt**

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

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

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Jørn Hanæs
- Silje Steinardotter Hasle

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf

Sak 12

Mangler i protokollen for 2023

Forslag fremmet av:

Fredrik Knutsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

4. Sak til årsmøte mangler i protokollen 2024.pdf

Sak 13

Feil i regnskapet for 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

kan passere følgende ledd:

1. Regnskapsfører.
2. Styret i Liabakken Boligsameie
3. Revisor uten å bli oppdaget?

Se vedlegg.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

5. Feil i resultatregnskapet .pdf

Sak 14

Seksjonseiere har betalt mer i felleskostnader enn det de

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Se vedlegg 6.

Styrets innstilling: Saken avvises.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

6. Sak til årsmøte 2024.pdf

7. Ladeinfrastruktur for elbiler i Liabakken boligsameie.pdf

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Elisabeth Natvig
Nestleder	Marit Sagen Åstvedt
Styremedlem	Ralph Racin Kolnes

Kontaktinformasjon

Styret

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

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Liabakken Boligsameie.

Liabakken Boligsameie består av 329 seksjoner.

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO AS.

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2024

1. Generelt om styret og styrets arbeid

Det ble i 2024 holdt 12 styremøter.

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

Styrets sammensetning

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

Elin Ryan ba seg fritatt for styrevervet i februar 2025.

2. Økonomi

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

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

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

3. Garasjeprosjektet

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

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

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

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

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

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

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

4. Vaktmestertjenester – bytte av leverandør

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

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

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

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

5. HMS

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

Brannvern

- Det gjennomføres årlig kontroll av brannvarslingsanlegget inkludert varslingsenheten i den enkelte leilighet. Røyklukene sjekkes to ganger pr. år.
- Termofotografering av strømtavlene ble gjennomført i november. Det ble påvist åtte feil som krevde tiltak (én TG 3-feil og syv TG 2 -feil). TG 3-feilen ble utbedret umiddelbart. Resten av feilrettingenskjer i første kvartal 2025.
- Seksjonseiere som ikke har oppgradert eget sikringsskap til dagens standard, fikk i første kvartal tilbud om å gjøre dette. Styret innhentet pristilbud fra Lillestrøm elektro, og kostnaden ble som tidligere dekket av den enkelte. Det ble skiftet sikringsskap i 20 seksjoner, og Lillestrøm elektro opplyser at det gjenstår anslagsvis 60 -70 skap som ennå ikke er oppgradert. Av hensyn til vår felles sikkerhet oppfordrer styret til å bytte ut også disse
- Kontroll av brannvernutstyr i den enkelte leilighet er beboernes eget ansvar, og påminnelse om dette fremgår av styrets årlige HMS-informasjon som sendes alle i sameiet. Brannslukkingsapparater i alle leiligheter og fellesarealer er byttet ut i 2024. Det er kun fellesarealene er sameiets ansvar, men styret fant det hensiktsmessig å inkludere utskifting i alle seksjoner.

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

Øvrig sikkerhetsarbeid

- Håndheving av parkeringsreglene

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

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

- Lekeapparatene

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

- Inngangsdører - kodelåser

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

- Elektrisitet og varmekabler

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

- Slamsuging/rengjøring av avløp og kummer

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

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

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

- Avløpsrør - stikkprøver

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

Den enkelte sameiers vedlikeholdsansvar omfatter i henhold til vedtektenes § 4 «*Innvendige vannledninger t.o.m. stoppekran og avløpsledninger frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonene.*»

Det er viktig å unngå at fett, matrester mm. skylles ned gjennom avløpsrørene og fører til at disse tettes. I leiligheter der kjøkkenet er flyttet og avløpsrørene derfor har dårlig fall er påpasselighet på dette punktet kritisk viktig.

- Rengjøring av garasjene

Garasjene rengjøres hver vår, senest i mai 2024.

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

- Rengjøring av søppelrom og søppelcontainere

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

6. Grøntområder/uteområder

- Liabakken boligsameie har mange prydbusker. I juni/juli 2024 ble gartner engasjert, og det ble gjort et svært grundig arbeid med å etterse og klippe vekstene.
- Som en forsøksordning ble en del ungdommer engasjert for å luke ugress og fjerne uønsket buskas på tomten i sommerferien. Vestre Aker bydel/NAV sto bak tilbudet, og styret la vekt dels på å få jobben gjort og dels på at boligsameiet skulle ta samfunnsansvar ved å tilby sommerjobb til ungdom som ønsket det. Erfaringen var blandet: Ordningen krevde svært mye oppfølging, og arbeidsmoralen var noe varierende.
- Våren 2024 ble det leid hjelp til å fjerne grønske som hadde utviklet seg på malte yttervegger og på gjerder. Dette gjaldt i hovedsak bygninger og gjerder på øvre felt.
- Fjerning av trær

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

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

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

7. Saker knyttet til sameiets naboskap med Oslo kommune

- Vegetasjon

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



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

- Vindfall

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

- Bogstad leir/Himstadjordet

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

8. Ny leverandør av elbil-lading

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

9. Forsikring

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

10. Utleie: Boder og garasjeplasser

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

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

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

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

11. Ryddeaksjon fellesboder og garasjer

Det ble i september gjennomført en ryddeaksjon i fellesboder hvor umerkede sykler og sportsutstyr ble fjernet.

Det går jevnlig runder i garasjer og fellesområder. Der hvor det oppbevares utstyr på garasjeplassene som ikke er i henhold til husordensreglene, blir den enkelte tilskrevet

12. Beredskap/egenberedskap

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

En seksjonseier i Liabakken har, i tråd med hva Direktoratet for sivil beredskap skriver, spurt styret om det foreligger planer om å etablere felles beredskapslager for vann i Liabakken boligsameie.

Styret mener at en slik ordning er vanskelig å gjennomføre da vi verken har lagringsplass eller mulighet for rullering av vann og/eller mat. Styret oppfordrer derfor alle i sameiet til å sette seg inn i de nye anbefalingene og sørge for god egenberedskap.

13. Kommunikasjon

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

14. Oppfølging av årsmøtevedtak fra 2024

- Sak 8 Solceller

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

Styret har vurdert muligheten for å installere solcelleanlegg som et miljø- og kostnadsbesparende tiltak. Vi har innhentet et innledende tilbud fra BlueTec som har levert solcelleanlegget til vår nabo Himstadplassen borettslag. Investeringskostnadene for Liabakken boligsameie er på om lag 5.5 millioner kroner gitt solceller på både øvre og nedre felt.

Gitt visse forutsetninger vil vi kunne kvalifisere for inntil 50% støtte til sammen fra Oslo Kommune og Enova ved installasjon på takene på øvre og nedre felt.

Selv med støtte er nedbetalingstiden på over 10 år med en strømpris på 70 øre kw/t.

Styret har foreløpig valgt å ikke gå videre med saken av tre årsaker:

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

- Sak 13: Oppussing av gang i underetasje

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

- Sak 14 Garasjeplasser

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

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

Styret ser følgende muligheter:

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

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

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

Saker til behandling i årets møte:

1) Garasjeprojektet – Elisabeth

2) Solceller – Ralph

Sak 4: Fastsettelse av styrehonorar

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

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

Forslag til vedtak:

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

Sak XX: Vedlikeholdsplan for 2025

1) Garasjeanlegget

Rehabilitering av garasjeanlegget blir det største og viktigste vedlikeholdsprosjektet i årene som kommer. Sakens forhistorie er omtalt i styrets årsberetning.

En ny anbudsprosess pågår, og styret har engasjert prosjektleder fra OBOS Prosjekt for å sikre god kontroll med fremdrift og kostnader.

Når det gjelder rehabiliteringens omfang og tempo, har styret tidligere fastsatt kritikalitet og økonomi som vurderingskriterier. Det vil også bli lagt vekt på den vanskelige parkeringssituasjonen som oppstår ved større arbeider i garasjeanlegget. Målet er å bli enig med entreprenøren om en gjennomføringsmåte som tar hensyn til dette uten at kostnadene drives i vært.

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

2) Kledning, vinduer og balkongdører på langfasadene

Etter gjennomgang med vår tekniske rådgiver Jan Lindahl kan det fastslås at det pt. ikke er behov for systematisk rehabilitering. Styret mottar ytterst sjelden meldinger om defekte vinduer og ødelagt treverk.

Det finnes likevel to viktige unntak:

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

Kostnadsoverslag: 1 mill.

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

OBOS Prosjekt har gjennomført en forenklet betongundersøkelse av murene og anbefaler at vedlikehold settes i gang i løpet av tre år. Styret ønsker å gjennomføre arbeidet i 2025 med den begrunnelse at skadene kan forverres og kostnadene øke om vi venter.

Følgende tiltak anbefales av OBOS Prosjekt:

«Det anbefales at alle murene undersøkes for betongskader (bom, steinreir o. l.). Betongskader utbedres etter prinsippet begrenset mekanisk reparasjon. Det anbefales videre at områdene under støttemurene hvor det har forekommet utvasking utbedres. Lette masser fjernes, forankringene til fjell kontrolleres og utbedres der det er nødvendig, til slutt støpes områdene opp med betong. Viktig at man da støper inn rør for drenering av vann fra baksiden, slik at det ikke blir stående vann på baksiden av murene. Det anbefales at dagens beslag forlenges slik at fuktpåkjenningen blir mindre. Vannførende støpeskjøter anbefales injisert med en ekspanderende masse.»

Kostnadsoverslag: 1 mill.

4) Inngangspartier og oppganger

Malingsskader, skader på dører, generell slitasje mv. bør utbedres for å sikre et godt førsteinntrykk av sameiet. Dette er viktig av hensyn til både trivsel og verdivurdering ved salg av leilighetene. Andre vedlikeholdsprosjekter har høyere prioritet, så dette arbeidet vil måtte foregå over tid.

Det vil bli gjort en konkret behovsvurdering av den enkelte oppgang, og det understrekes at det er snakk om begrenset overflateoppussing – ikke full rehabilitering. I 2025 legges det opp til et pilotprosjekt der tre oppganger pusses opp.

Kostnadsoverslag:

Til orientering:

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

Sak XX: Valgkomiteens innstilling

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

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

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 14.03.2025
Styret i Liabakken Boligsameie

Elisabeth Natvig

Ralph Racin Kolnes

Marit Sagen Åstvedt

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INKKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 366.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-272
SUM FINANSKOSTNADER	-272

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-829
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-829

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LIABAKKEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-17 17:24:10 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Sak XX Valg av tillitsvalgte

1. Dagens styre har følgende sammensetning

Elisabeth Natvig, styreleder (valgt for 2024-2026)

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

Aslak Mithassel, styremedlem (valgt for 2023-2025)

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

Elin Ryan, styremedlem (valgt for 2024-2026)

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

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

2. Valgkomiteens innstilling

Som styremedlem for ett år foreslås:

Marit Sagen Åstvedt, OBV 76, 0765 Oslo

Åstvedt Sagen er 72 år og har bodd i Liabakken i en årrekke. Hun kjenner således sameiet svært godt. Hun er utdannet cand. philol. og har master i ledelse.

Åstvedt Sagen satt i styret i Liabakken fra 2015-2019, og fra 2023-2025.

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

Som styremedlemmer for to år foreslås:

Ralph Racin Kolnes, OBV 62, 0765 Oslo

Kolnes er 56 år og har bodd i Liabakken i noen år. Han er utdannet teolog. Han har erfaring i prosjekt- og overordnet ledelse.

Kolnes har sittet i styret i inneværende periode, og har dermed god innsikt i styrets arbeid.

Atle Kristiansen Myklebust, OBV 34, 0765 Oslo

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

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

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

Christina Moen, OBV 40, 0765 Oslo

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

Moen beskriver seg selv som arbeidsom, organisatorisk og handlekraftig. Hun er opptatt av kvalitet samt å levere på tid.

Hun er ikke redd for å ta i et tak, og mener at hennes kvalifikasjoner kan være nyttig for styret.

Som valgkomite for ett år foreslås:

Jørn Hanæs, OBV 56, 0765 Oslo

Silje Steinardotter Hasle, OBV 70, 0765 Oslo

3. Valgkomiteens vurderinger

Styret

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

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

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

Valgkomiteen

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

Valgkomiteen for Liabakken boligsameie

25. februar 2025

Kristin Øgaard

Lisbeth Wille-Sveum

Fredrik Knutsen

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Med vennlig hilsen

Fredrik Knutsen

Fredrik Knutsen

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

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

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

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

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

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

kan passere følgende ledd:

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

uten å bli oppdaget?

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

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

Forslag til vedtak.

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

Med vennlig hilsen

Fredrik Knutsen

Fredrik Knutsen

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

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

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

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

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

6. Andre saker
Lading av elbiler

Lov om eierseksjoner regulerer seksjonseiernes adgang til å etablere ladeplass. I § 25, første ledd, heter det:

”En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.” Styret har gjennom hele 2018 arbeidet med å få på plass ladeinfrastruktur til sameiet. Det har vært svært krevende fordi markedet er overopphetet. Både konsulentstøtte for å finne den beste løsningen og pålitelige leverandører har vært mangelvare. Mot slutten av året hadde styret endelig tilstrekkelig beslutningsunderlag til å komme videre.

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

Kostnadene til oppgraderingen og etableringen ligger på om lag 3 millioner kroner og dekkes av det ordinære vedlikeholdsbudsjettet.

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

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

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

Tabell 1			
År	Intekt Ladepunkt	Utgifter strøm	Intekt i % av utgiftene
2020	57434	682382	8
2021	185172	1785956	10
2022	181059	1880896	10
2023	416303	1490727	28
Alle år	839968	5839961	14

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

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

likestillings- og diskrimineringsloven.

§ 29.Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

Forslag til vedtak:

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



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

TREKKVARSEL

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

Mer Norway AS

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



Torbjørn Norstrøm
Olaf Bulls vei 74
0765 Oslo

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

Mva-spesifikasjon:

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



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

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



Betalingsinformasjon

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

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

Mer Norway AS
Postboks 603 Lundsiden
4630 Kristiansand S

Org.nr.: NO994768832MVA
Foretaksregisteret

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

Kommunal- og distriktsdepartementet**Etablering av ladepunkt - kostnadsfordeling ved leie av ladeinfrastruktur**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

kr 185 991.-

har oppstått. Og enda ikke funnet ut av det.

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

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

Ladeinfrastruktur for elbiler i Liabakken boligsameie

1. Historikk

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

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

Forslaget ble vedtatt med 80 mot 7 stemmer.

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

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

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

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

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

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

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

2. Innhold i avtalen med MER

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

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

Strømmen betales av Liabakken boligsameie og inngår i sameiets ordinære strømregning for fellesområdene. Wattif tilbakebetaler ladeprisen på halvårlig basis med et fradrag på 10 %.

Prisen pr. kWh fastsettes av styret. Å prise strømmen slik at variasjoner gjennom døgnet fanges opp er ikke mulig da sameiet ikke har spotprisavtale. Det har heller ikke vært teknisk mulig da det er installert en kombinasjon av 1. og 2. generasjons ladebokser og sanntidsovervåkning av forbruk har ikke vært støttet av MERs kontrollenhet. Vi har derfor en pragmatisk løsning der vi setter en pris, overvåker denne og endrer den ved store endringer i strømprisen. Dette gjør vi vel vitende om at vår pris noen dager kan være for høy og andre dager for lav.

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 31.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.04.25

Selskapsnummer: 1268 Selskapsnavn: LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Elisabeth Natvig er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Godtgjørelse for ekstraordinær belastning

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Vedlikehold av uteareale

Forslag til vedtak:

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Fjerne bom etter nr 48

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

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Vedlikeholds- og utviklingsplan for Liabakken boligsameie

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

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Atle Kristiansen Myklebust
- ☐ Christina Moen
- ☐ Ralph Racin Kolnes

Styremedlem. (kun 1 skal velges)

- ☐ Marit Sagen Åstvedt

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- ☐ Jørn Hanæs
- ☐ Silje Steinardotter Hasle

Sak 12 Mangler i protokollen for 2023

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

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 13 Feil i regnskapet for 2023

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

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 14 Seksjonseiere har betalt mer i felleskostnader enn det de

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

- ☐ For
- ☐ Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](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 2025 for LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971277289

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 144.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Elisabeth Natvig er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 114

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 30

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 115

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 29

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 112

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

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

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag Fredrik Knutsen foreslår at regnskapet for 2024 ikke godkjennes. (benkeforslaget vedlagt)

✗ Forslaget falt

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

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

Forslag til vedtak:

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **104**

Antall stemmer mot vedtaket: **15**

Antall blanke stemmer: **25**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Godtgjørelse for ekstraordinær belastning

Sameiet har hatt ustabile vaktmestertjenester de siste årene.

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

Det ble inngått en avtale med 1HH 1.mai 2024 etter innhenting av flere tilbud. 1HH har levert bedre kvalitet på tjenestene, men i perioden har Liabakken hatt ulike personer som har vært vaktmester hos oss. De to siste årene har derfor styret ved Marit Sagen Åstvedt brukt mye tid på opplæring, tilrettelegging og oppfølging av forskjellige vaktmestere.

Liabakken er et stort sameie og det tar tid å bli kjent både med sameiet og alle de ulike tekniske løsningene. Det er også mange henvendelser fra sameiere når ikke alt fungerer som forventet.

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

Styrets innstilling

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

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: **87**

Antall stemmer mot saken: **31**

Antall blanke stemmer: **26**

Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

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

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 58

Antall stemmer for vedtak 2: 47

Antall blanke stemmer: 26

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Vedlikehold av uteareale

Fremmet av: Anne Brobakken

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 115

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 24

9. Fjerne bom etter nr 48

Fremmet av: Guri Sem

Forslag til vedtak ønskes behandlet på årsmøtet 31.mars 2025

Jeg har bodd her i Liabakken boligsameie siden 1983.

I årenes løp har alvorlige forandringer og omveltninger i uteområdet tatt og gjort fremkommeligheten svært tung og vanskelig for oss som bor innerst i sameiet.

Mitt forslag er:

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

Oslo den 27.01.2025

Vennlig hilsen Guri Sem

Styrets innstilling

Styret kan ikke se hvilke store forandringer og omveltninger som har gjort fremkommeligheten vesentlig endret i sameiet.

Bommen som er satt opp nedenfor barnehagen er for å begrense kjøringen på gangveien iht. husordensreglene §3 som er vedtatt av årsmøtet. Denne bommen bidrar også til redusert fart for de bilene som må benytte gangveien, og på denne måten reduseres risikoen for alvorlige hendelser mellom barn på vei til/fra barnehagen og kjøretøy.

Av hensyn til barna og trafikksikkerheten for alle som bor eller ferdes i sameiet bør bommen beholdes.

Forslaget bør avvises.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 97

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Vedlikeholds- og utviklingsplan for Liabakken boligsameie

Planen er en rettesnor for vedlikehold og utvikling av Liabakken boligsameie

Forslag til vedtak:

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

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 106

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 34

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ralph Racin Kolnes (101 stemmer)

Christina Moen (110 stemmer)

Atle Kristiansen Myklebust (106 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ralph Racin Kolnes

Christina Moen

Atle Kristiansen Myklebust

Styremedlem. (1 år)

Følgende ble valgt:

Marit Sagen Åstvedt (105 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marit Sagen Åstvedt

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Jørn Hanæs (104 stemmer)

Silje Steinardotter Hasle (104 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jørn Hanæs

Silje Steinardotter Hasle

12. Mangler i protokollen for 2023

Fremmet av: Fredrik Knutsen

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:



Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 56

Antall blanke stemmer: 48

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Feil i regnskapet for 2023

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

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

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

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

kan passere følgende ledd:

1. Regnskapsfører.
2. Styret i Liabakken Boligsameie
3. Revisor uten å bli oppdaget?

Se vedlegg.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68

Antall stemmer mot vedtaket: 32

Antall blanke stemmer: 44

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

14. Seksjonseiere har betalt mer i felleskostnader enn det de

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Se vedlegg 6.

Styrets innstilling: Saken avvises.

Forslag til vedtak:

 **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 72

Antall blanke stemmer: 37

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Tilstandsrapport

📍 Olaf Bulls vei 74, 0765 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 2168, snr. 195

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 20.11.2025

Rapportdato: 29.11.2025

Oppdragsnr.: 16520-25195

Referansenummer: 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.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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 m², 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 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 m² + bod på ca 2 m².

* Prefabrikkerte betongtrapper og teglsatte vegger i oppgang.

INNENDIG

[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/fornyset 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

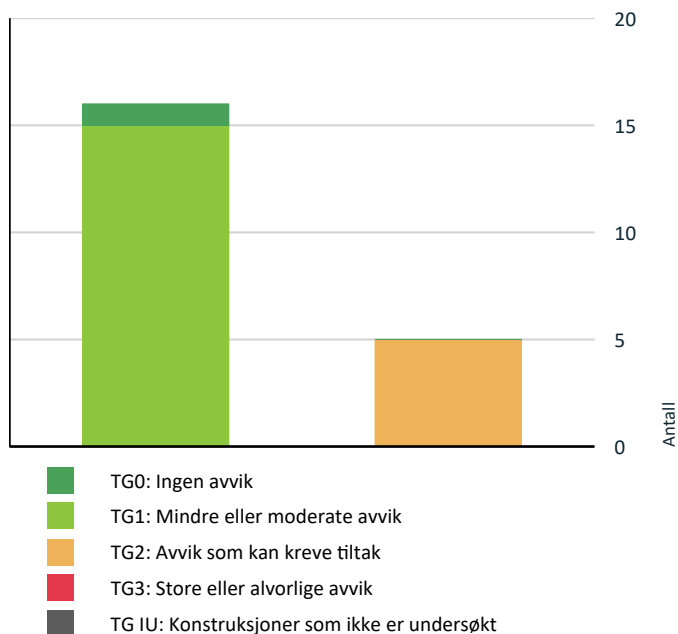
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

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 rekviert 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

Ifølge 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 trekarm og det ble ved befaringen registrert isolerglass som er stemplet følgende produksjonsår 2016.

Det ble ikke observert sprekke i glass eller punkteringer.

TG 2 Vinduer

Vinduer med trekarm 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 sprekke 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 trekarm og isolerglass som er fra 1982.

Det ble ikke observert sprekke 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 m²+ bod på ca 2 m², med fin utsikt og ingen gjenboere.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Markise ved terrassen, slitt duk.

INNENDIG

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 etasjeskiller 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 befaringen nivellert 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 befaringen nivellert 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 befaringsdagen.

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 befaringsdagen.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg, som i 2025 har blitt oppgradert/fornytt 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, branntilløp 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 varmtvannsbereider, 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

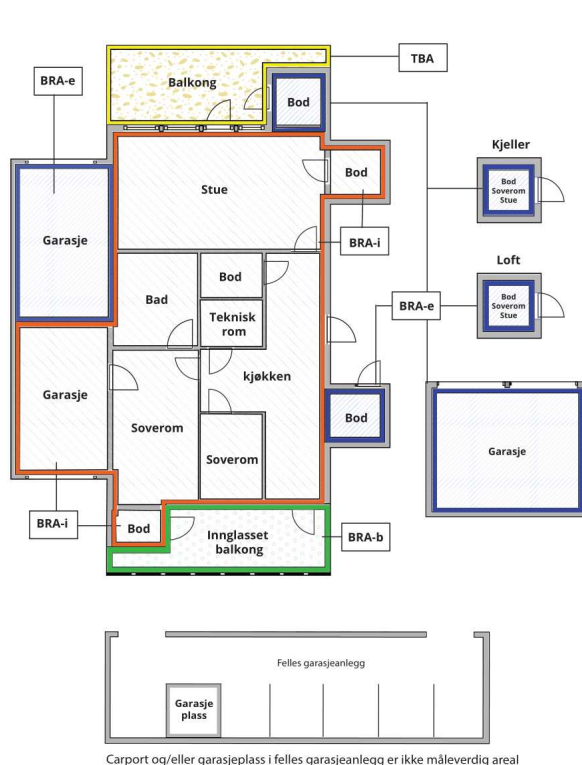
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

3-roms eierseksjon

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

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 m² + bod på ca 2 m².

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/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Rombetegnelse 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.

Innbygge/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 byggt teknisk 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 ²	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 garasjeplass 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

Gjensidige Forsikring

Avtalenr

72099249

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 ulike definisjoner 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.takstklagenemnd.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?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ 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 soppskader?
- ☒ 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, tømrerarbeid 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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- 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 overtagelse. 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 eiendomsmegleren 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

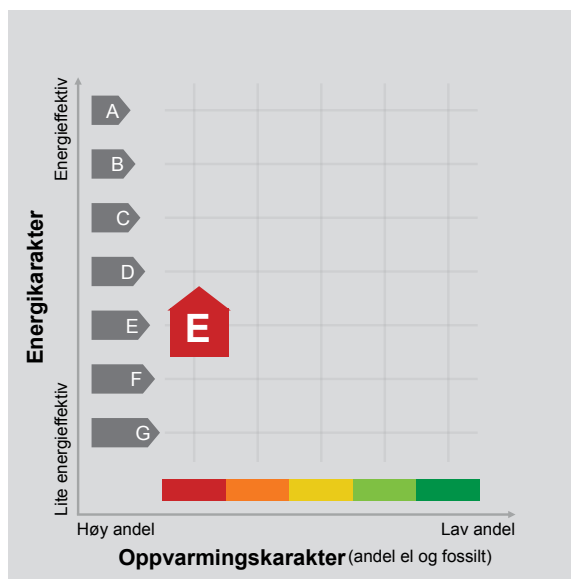
Document reference: 2-25-0137

- 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>

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

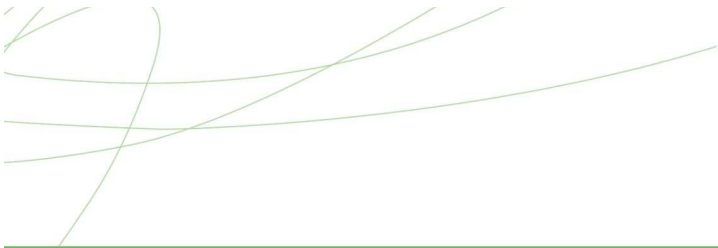
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.

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.

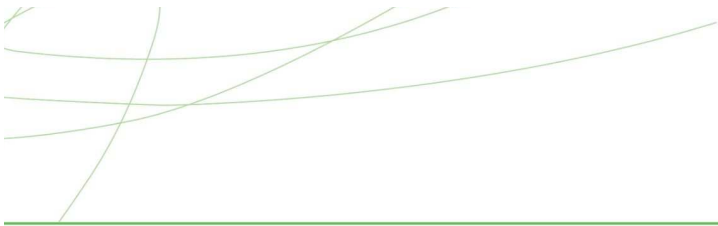
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende 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 ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m ²
Oppvarmet BRA	94 m ²
Totalt BRA	94 m ²
Oppvarmet luftvolum	226 m ³
U-verdi for yttervegger	0,27 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,53 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	191,3 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
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 ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.2.2017

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	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 ² ·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 ² ·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 ³ /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

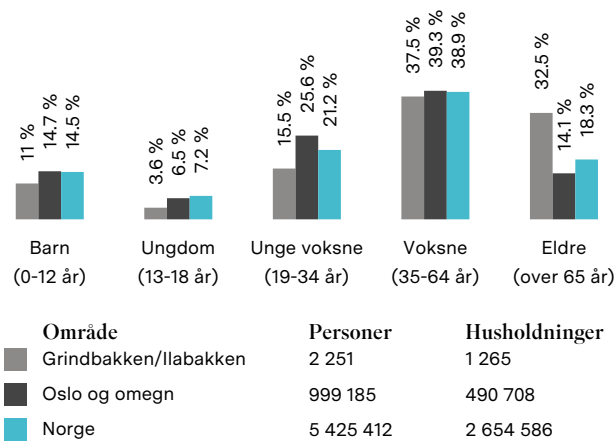
Veldig trygt 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

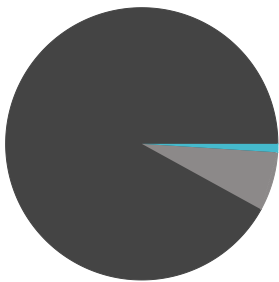
5 min



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

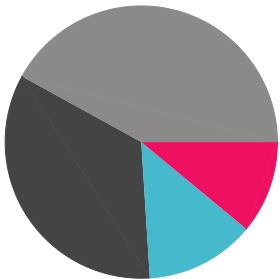
5 min



Vitusapotek Røa

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



42% i barnehagealder
34% 6-12 år
13% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



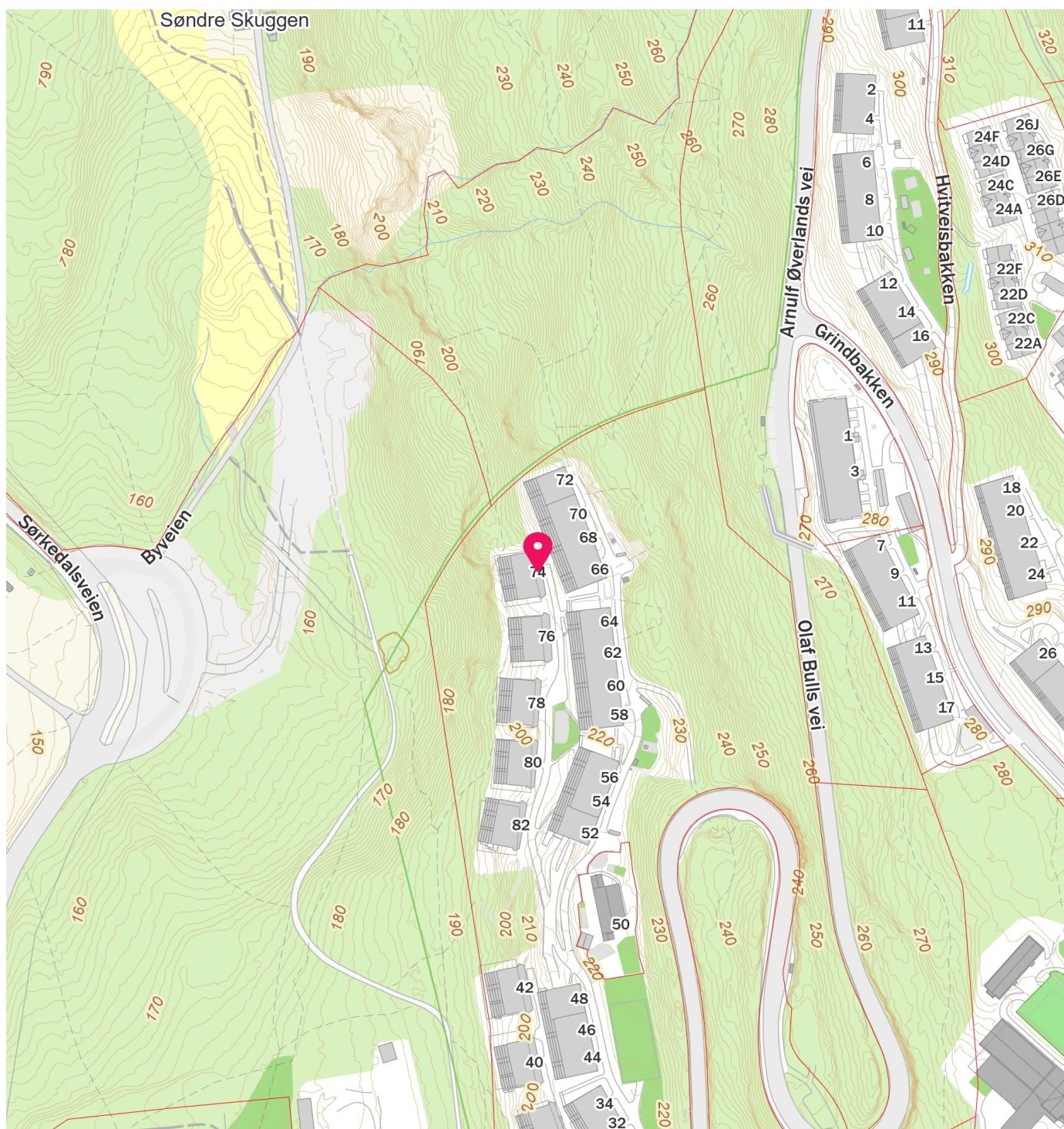
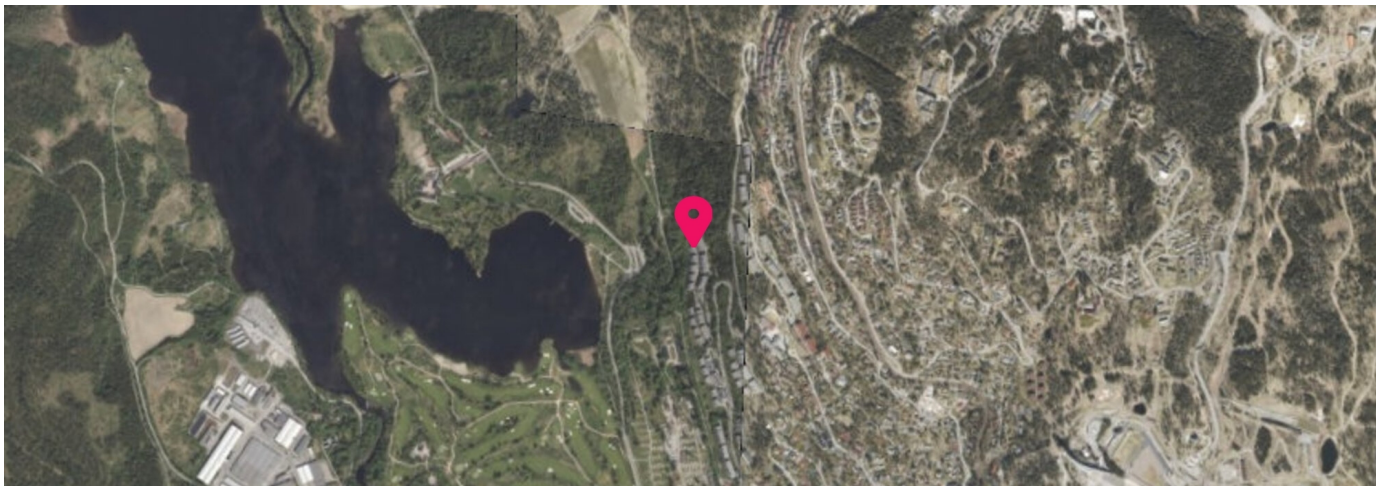
0%

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
HERSKLEPUNT 10^{te} OSLO S 110000

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

Journalt. 81/2006

Arbeids art

Nybygg

Avsluttende synsforretning

Bygningens art

28.10.83

Terrasseblokk

Byggherre

A/S Selvangbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemelder

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende

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

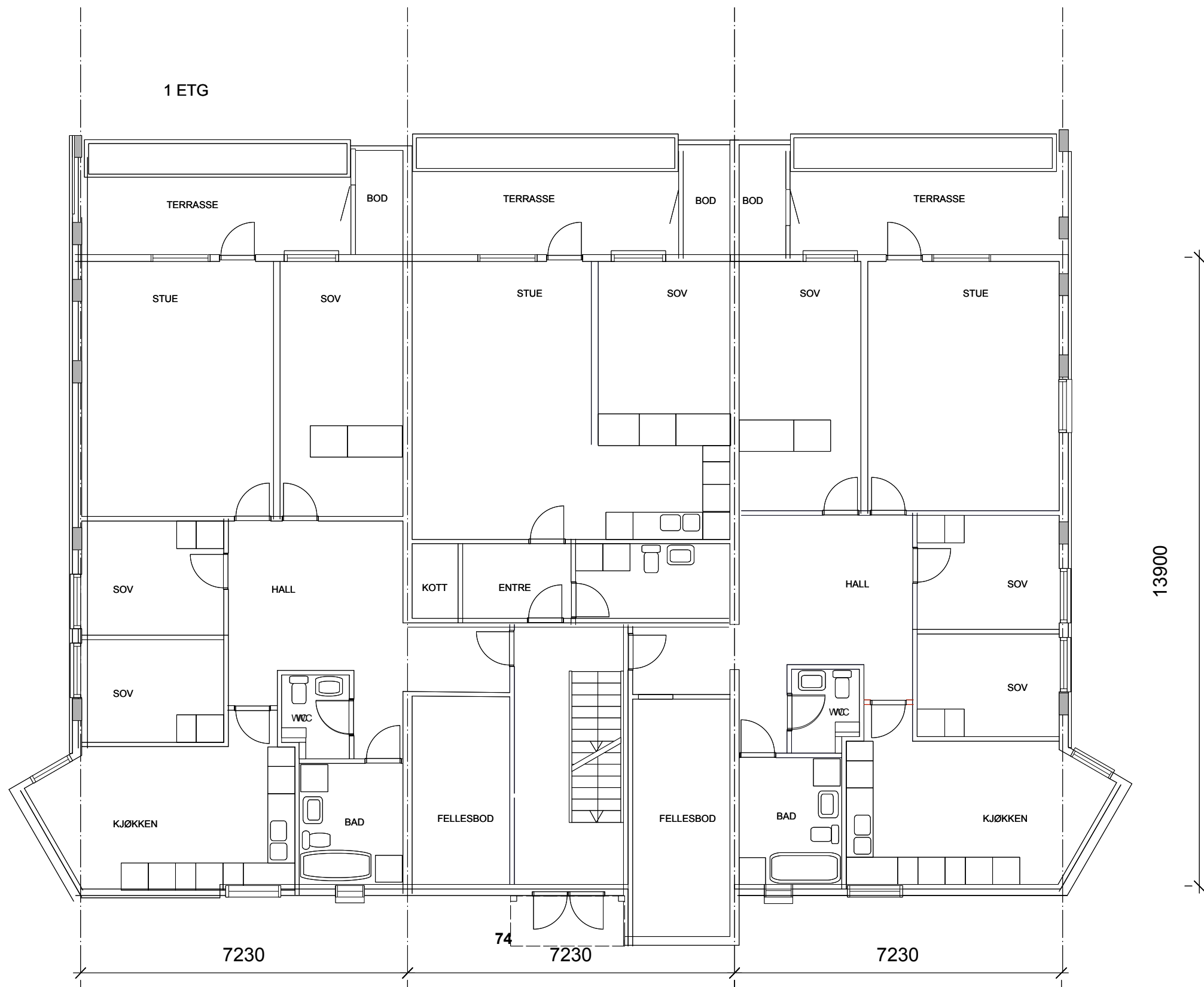
Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

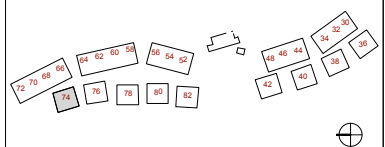

Fung. _____
Ø. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningsovers § 131 par. 1—2 bestemmer at det skal innendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre 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
OLAF 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:
---------------	----------------

A PN 14-1 **RA 00**



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 m²

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



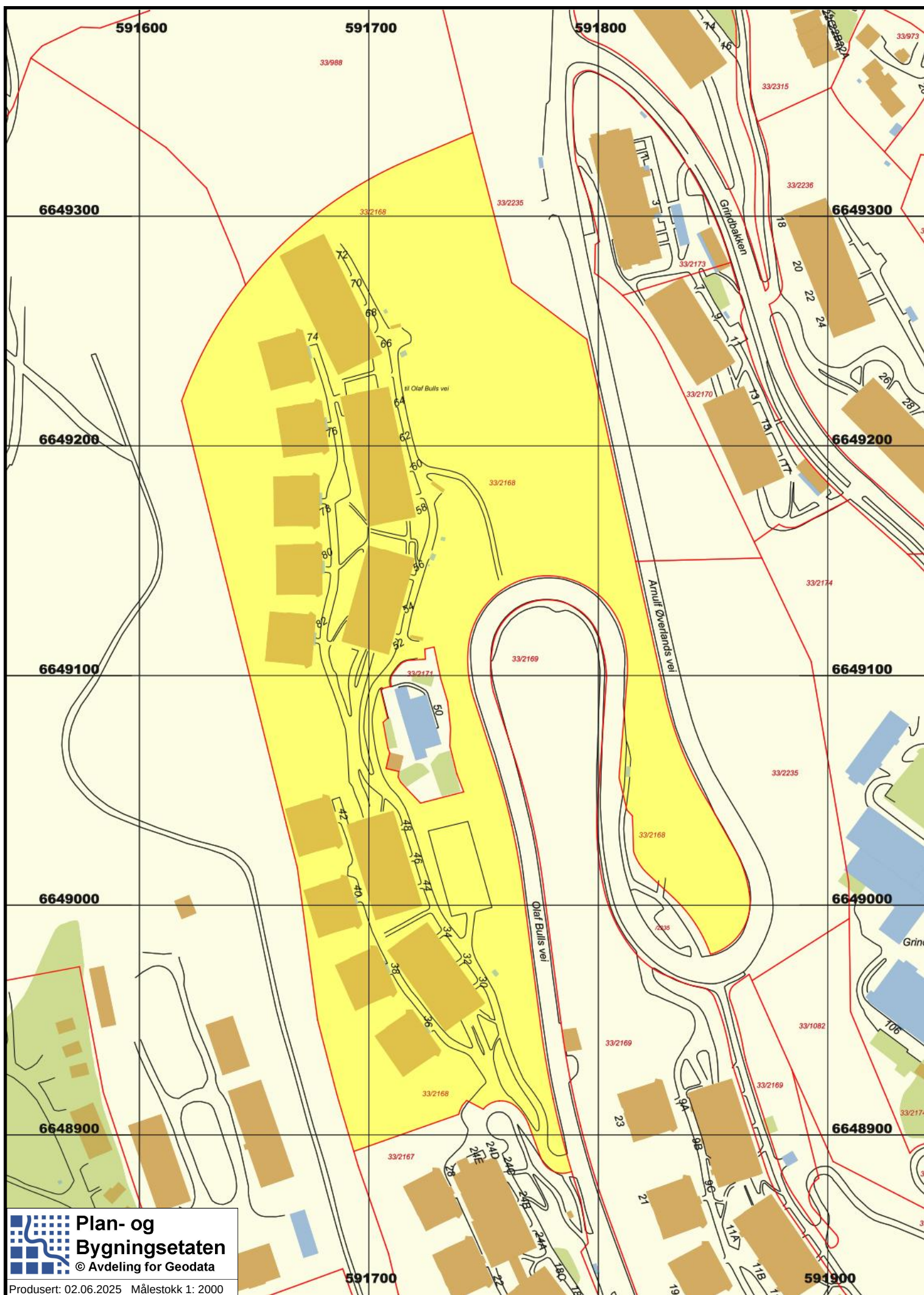
Plan- og bygningsetaten

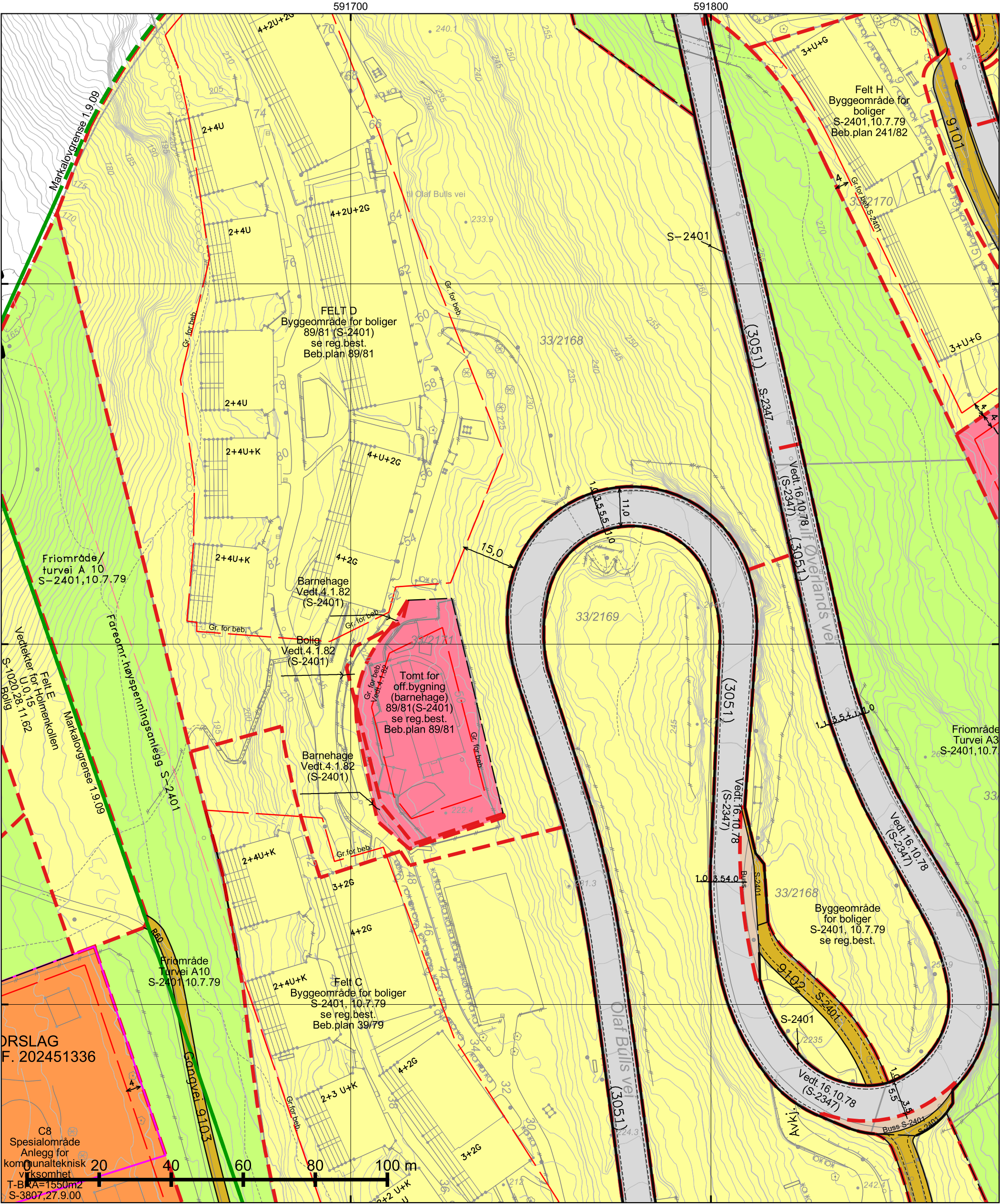
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



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

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143873/ 86513251

Adresse: OLAF BULLS VEI 74

Gnr/Bnr: 33/2168

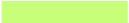
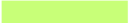
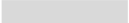
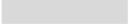
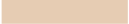
Deres ref.: 18838/ 18838FALCK

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	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

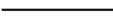
     RpBåndleggingSone

 RpBåndleggingGrense

 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing

 312 - Fortau

 313 - Skulder - bankett

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 932 - Regulert kant kjørebane

 Formålgrense

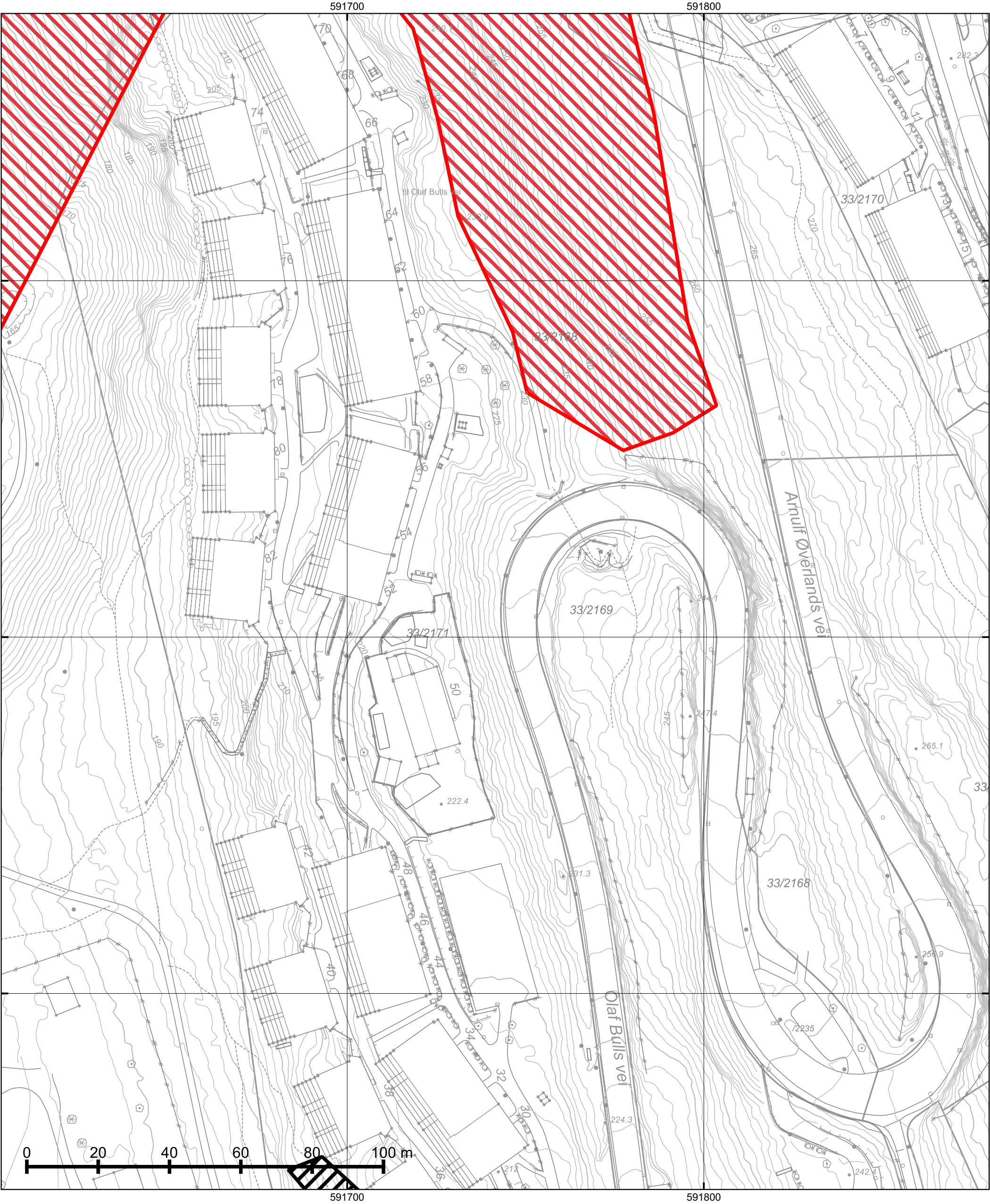
 Foreløpig plan

 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			

591600

591900

6649500

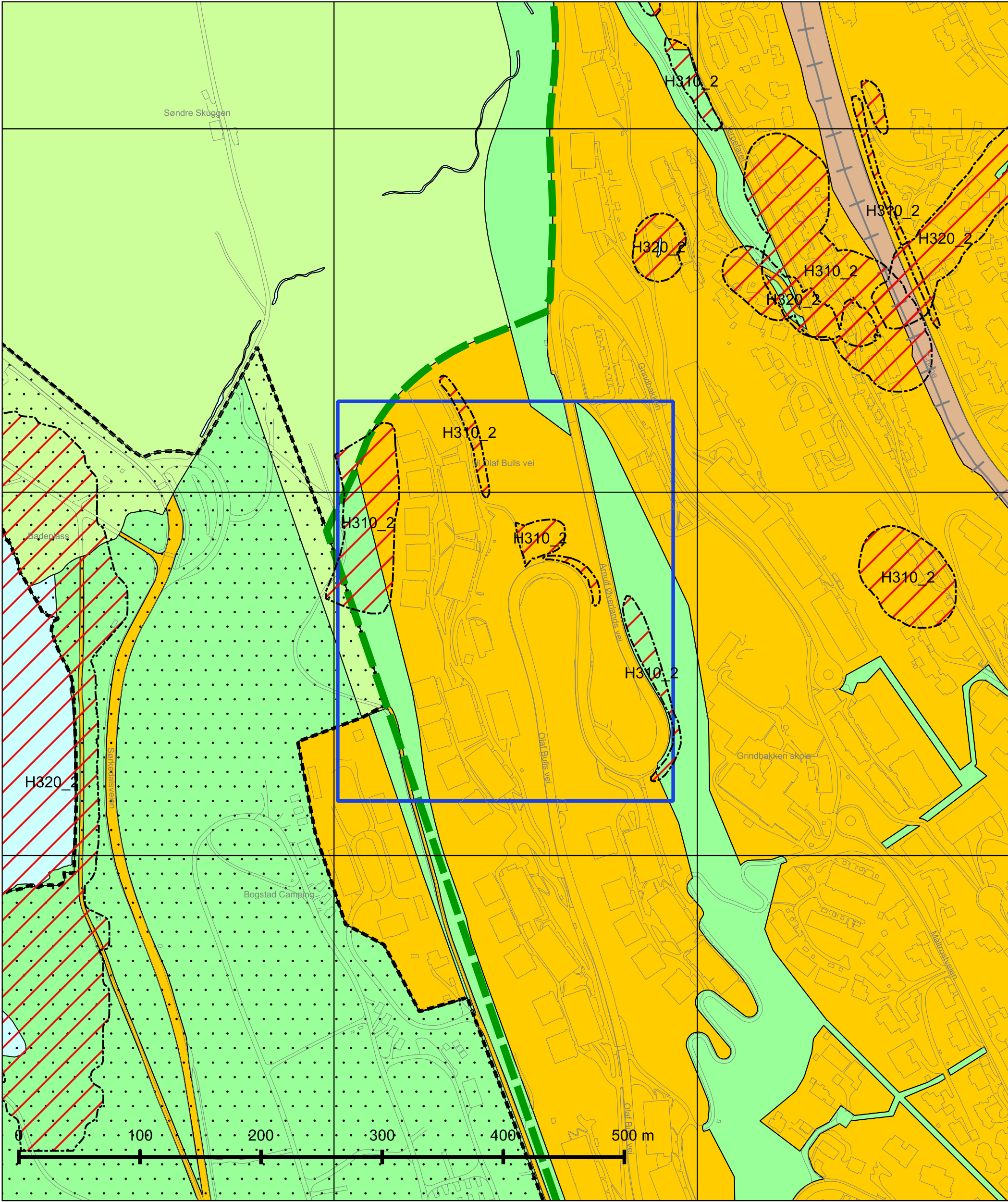
6649500

6649200

6649200

6648900

6648900



591600

591900

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

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.

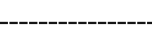
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

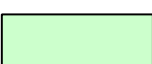
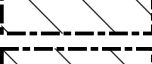
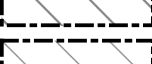
Se tegnforklaring på eget ark.



Dato: 02.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143873/86513251
Deres ref.: 18838/ 18838FALCK

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	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, sktfvl § 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

DAGBOK FØRT

om oppdeling av eiendommen Liabakken Boligsameie
gjr. 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

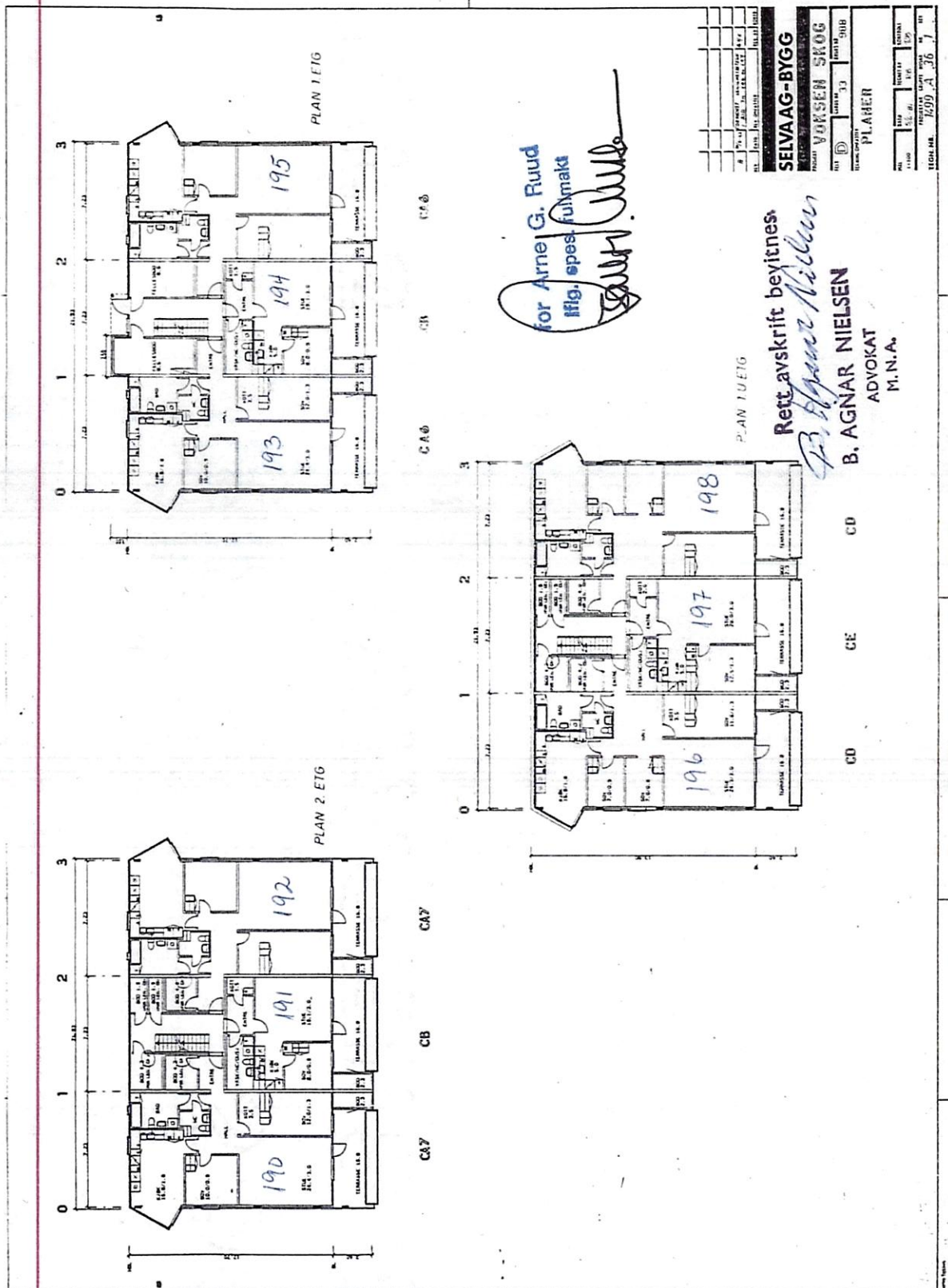
HARALD HERTZBERG S.

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 ²	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





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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte 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.