

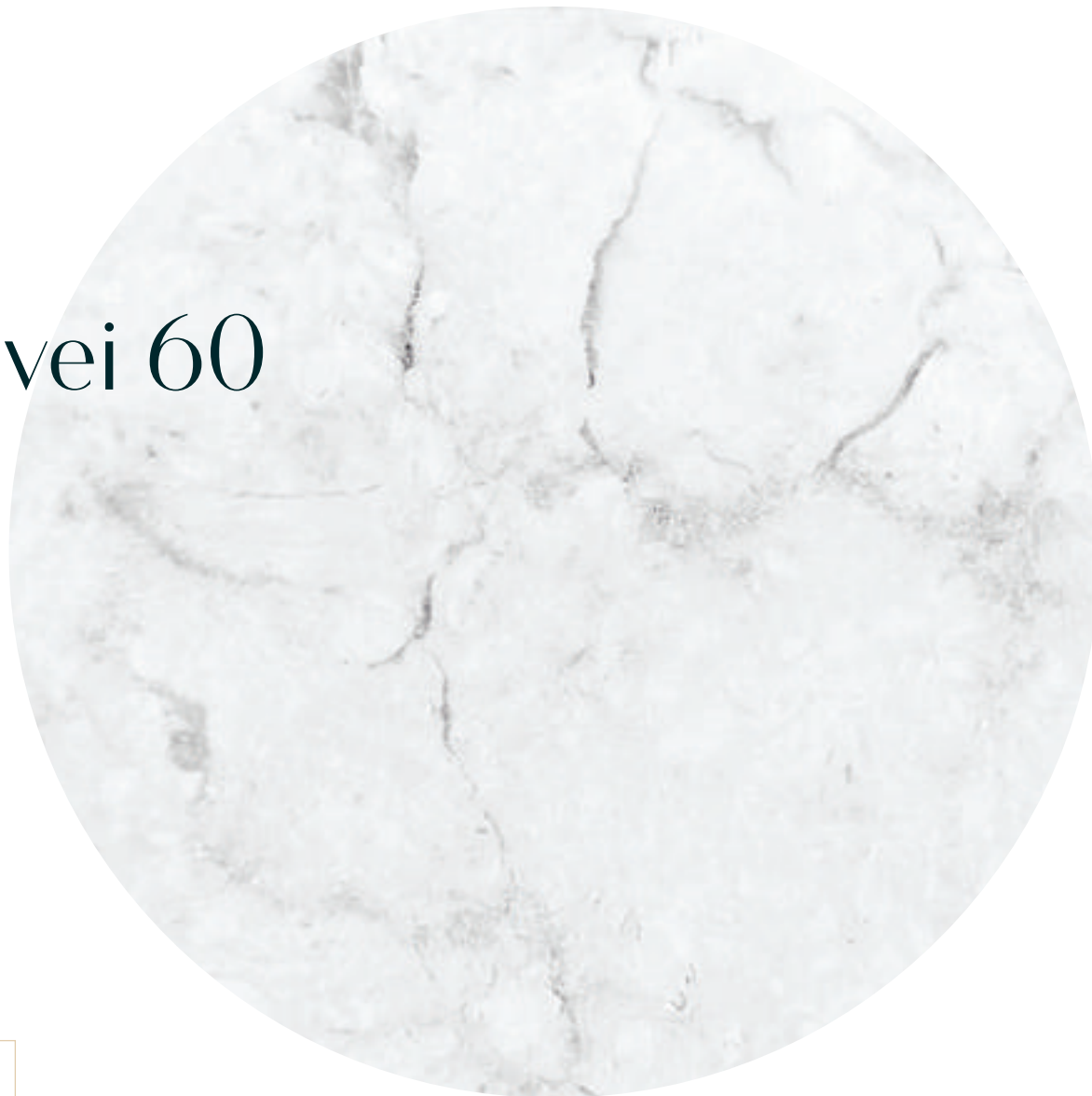


Olaf Bulls vei 60



— Velkommen til

# Olaf Bulls vei 60



# Røa



3-roms toppleilighet med fantastisk utsikt og sen kveldssol | Garasje |  
Varmtv. inkl. | To bad

Prisantydning	6 250 000,-
Omkostninger	167 890,-
Totalpris	6 417 890,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 898,-
BRA-i	82 kvm
Totalt BRA	85 kvm
Soverom	2
Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1983
Tomt	52 641 kvm, eiet
Megler	Joakim Swartling
Telefon	988 22 420
E-post	<a href="mailto:j.swartling@nordvikbolig.no">j.swartling@nordvikbolig.no</a>







## Kort fortalt

Lys og gjennomgående toppleilighet med fantastisk utsikt. Usjenert, vestvendt terrasse med sen kveldssol. Rolige og naturskjønne omgivelser nær marka med utallige tur- og skimuligheter like utenfor inngangsdøren. Det er kort vei til barnehage, skole, buss og Røa sentrum.

- Fantastisk utsikt over Bogstadvannet, marka og Oslofjorden
- Gode solforhold - sen kveldssol
- To usjenerte terrasser
- Romslig, separat kjøkken med spiseplass
- Luftig stue med skyvedør ut til terrasse
- Meget gode lysforhold
- To bad
- To soverom
- Garasjeplass
- To boder + to kott
- Umiddelbar nærhet til marka med flotte tur- og skimuligheter
- Gangavstand til Bogstadvannet
- Kort gange til buss
- Nær bhg. og skole
- Veldrevet og populært sameie
- Flotte fellesarealer med flere lekeplasser og ballbane

# Arealer og innhold

---

BRA-i:	82 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	85 kvm
TBA:	19 kvm

## Beskrivelse

4. etasje:  
BRA-i: 82 kvm. Entré, to bad, stue, to soverom, kjøkken og to kott  
BRA-e: 3 kvm. To boder  
Total BRA: 85 kvm.  
TBA: 19 kvm. Terrasse- og balkongareal



## Olaf Bulls vei 60

## 4. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.  
Mobilnr: 93007718

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende



















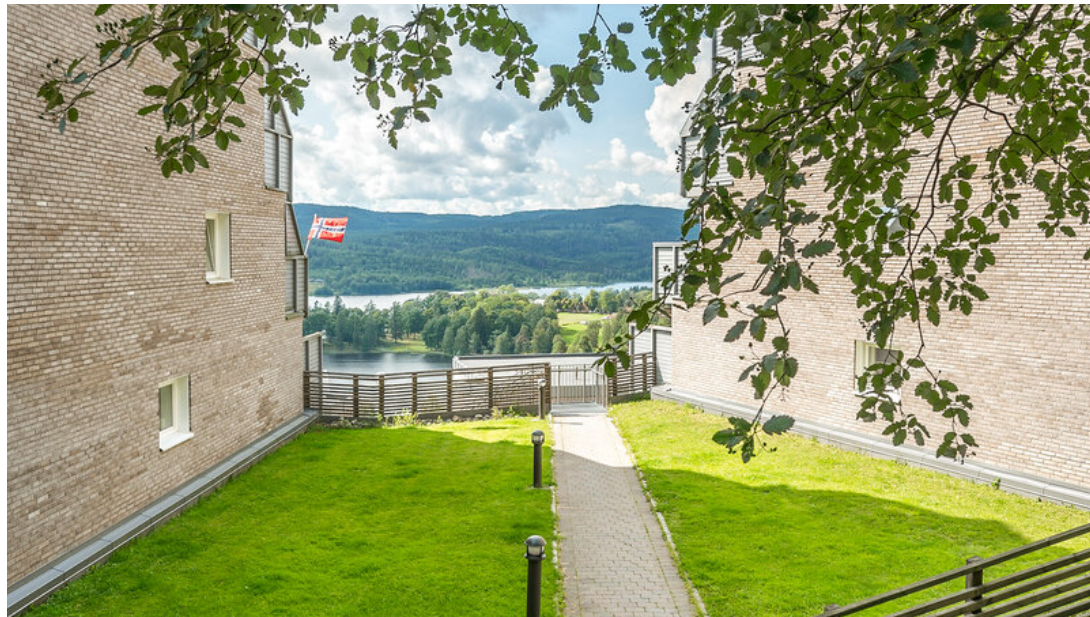




















Informasjon

# Olaf Bulls vei 60

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

22-0090/24

### Boligtype

Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse

Olaf Bulls vei 60, 0765 OSLO

Gnr 33, bnr 2168, snr 241 i Oslo kommune

### Selger

Tone Innstøy Sørby

### Byggeår

1983

### Etasje

4

### Antall soverom

2

## Kjøpesum og omkostninger

6 250 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
6 250 000,- (Pris inkl. evt. fellesgjeld)

### Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)

156 250,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)

10 400,- (Trygghetspakke kjøper\* (valgfritt))

-----  
157 490,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))

167 890,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))

-----  
6 407 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))

6 417 890,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

-----  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Innhold

Leiligheten inneholder følgende: Entré, to bad, stue, to soverom, kjøkken og to kott. To lagringsboder på hver av terrassene.

### Standard

#### Stue:

Lys og luftig stue med svært gode lysforhold og fantastisk utsikt. Høyt og fritt i rolige omgivelser, uten innsyn. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse på ca. 12 kvm. med sen kveldssol og nydelig utsikt over idylliske Bogstadvannet, deler av Bærums- og Nordmarka, og videre mot Oslofjorden. Skyvedøren ut mot terrassen ble montert i 2017. Terrassen utgjør en fin forlengelse av rommet og blir nærmest som en ekstra stue i sommerhalvåret. God plass til flere sittegrupper og beplantning. Terrassen har markise, samt støpt blomsterkasse i front som kan prydes med fargerike sommerblomster og vintergrønt etter eget ønske. Fra terrassen har man direkte adkomst til en praktisk lagringsbod på ca. to kvm.

#### Kjøkken:

Romslig, separat kjøkken med terrasseutgang og plass for spisegruppe. Kjøkkeninnredning fra 2005 med malte, profilerte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr med platetopp og opplegg til oppvaskmaskin. Benkeplater, oppvaskkum, komfyr og platetopp er fra 2018. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. Oppvaskmaskin, stekeovn og kokepladetopp medfølger. Det er avsatt plass til kjøleskap. Adkomst til praktisk kott. Fra kjøkkenet er det utgang til terrasse på ca. syv kvm. med adkomst til lagringsbod på ca. 1 kvm. Terrassen har plass for en liten sittegruppe og er et fint sted å medbringe frokosten ut.

#### Bad - adkomst fra entré:

Helfliset bad med opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med toalett og en moderne baderomsinnredning. Innredning og utstyr er fra 2020.

#### Bad - adkomst fra hovedsoverom:

Helfliset bad med direkte adkomst fra hovedsoverom. Badet er innredet med speilskap, to stk. høyskap og massasjebadekar/dusjkabinett. Baderomsinnredning med gode oppbevaringsmuligheter. Det er innredning og utstyr fra 2020.

#### Soverom:

Leiligheten inneholder to soverom. Lyst og fint hovedsoverom med flott utsikt og gode lysforhold. Soverommet er innredet med skyvedørgarderobe og har direkte adkomst til bad. Leilighetens 2. soverom er romslig med gode møbleringsmuligheter. Soverommet er innredet med garderobeskap og har adkomst til praktisk kott med lagringsmuligheter.

Flere i sameiet har søkt om ekstra vindu på kott mellom soverom og kjøkken, og laget et ekstra soverom. Konferer megler ved spørsmål.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Svar: Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: garasjegelv i hele sameiet
- Arbeid utført av: utført i regi av sameiet

### Bygningssakkyndig

Jan-Petter Vie

## Byggemåte

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger i betong og treverk med teglstein og trepanel på fasader, etasjeskillere i betong, malte dører, 3-lags vinduer, flatt tak antatt tekket med papp.

Boligen har en normal standard. Boligen er påkostet med bl.a.

- Flere gulv og overflater i flere rom i 2016
- Komfyr, platetopp, benkeplater og blandebatteri på kjøkken i 2018
- Innredninger og utstyr på bad i 2020 mm.

Bygningen er påkostet med rehabilitering av gavlvegger og skyvedør til terrasse i 2017

Det er nyere innmat i sikringsskap fra 2012.

Det er eldre vinduer, entredør, terrassedør ut fra kjøkken, baderomskonstruksjoner, sluk, mye elektrisk mm.

Følgende bygningsdeler har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Konsekvens/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 boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Generell:

- Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Våtrom > 4 Etasje > Bad 2 > Generell:

- Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

- Det er råteskader på trepanel på bod ut fra stue.

Tekniske installasjoner > 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

- Nei

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

- Ja, det er skiftet innmat i sikringsskap, det er byttet enkelte brytere m.m. Det foreligger ingen samsvarserklæring på dette.

Eksisterer det samsvarserklæring?

- Nei

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?

Ja. Utvidet el-kontroll anbefales alltid på el-anlegg uten samsvarserklæring/eldre el-anlegg.

Generell kommentar:

Det mangler deksel på stikkontakt på soverom.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Vinduer:

- Det er enkelte trege vinduer. Det er noe slitasje på vinduer.

Innvendig > Overflater:

- Det er stedvise glipper og fuktsvellinger i skjøter på gulv. Det er stedvis noe slitasje på overflater.

Innvendig > Radon:

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport følger vedlagt salgsoppgaven.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende medfølger:

- Balkonglampe
- Taklamper på kjøkken, gang og to soverom.
- Oppvaskmaskin, stekeovn og kokeplatetopp

Om ønskelig kan også følgende medfølge:

- Hylleseksjon på ett soverom og inneboder
- Kunstgress på balkongene
- Kommode på bad

Utover dette er det NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" som gjelder. Dette med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen ligger vedlagt salgsoppgaven.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

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

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

F - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5521 kWh. (2023). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 898,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, varmtvann, kabel-tv/bredbånd, felles bygningsforsikring, vaktmestertjeneste, forretningsførsel, samt drift og vedlikehold.

- 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.

- Etter styrevedtak blir kjøper fakturert kr 354,- inkl. fakturagebyr for kostnad til ringetablå og skilt.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

### Eiendomsskatt

Kr 4 800,- pr. 01.01.2023

Boligen har ifølge selger blitt ilagt kroner 4800,- i eiendomsskatt for 2023.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 544 282,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 5 868 271,- pr. 2022

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Liabakken Boligsameie, orgnr. 971277289

### Om sameiet

Liabakken Boligsameie har organisasjonsnummer 971 277 289. Formålet er å ivareta seksjonseierens felles interesser i eiendommen gnr. 33 bnr. 2168 i Oslo. Sameiet består av 329 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 26.01.83.

Styreleder i sameiet: Elisabeth Natvig

Mail til styret: liabakken@styrerommet.net

Saker vedtatt på Årsmøte 2024:

- Garasjerehabilitering
- Solceller
- Oppussing av gang i underetasjen
- Garasjeplasser
- Vedlikeholdsplan

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. Pt. er det ingen konkrete

planer eller vedtak om kapitalinnkalling (28.11.23.).

Større vedlikehold og rehabilitering:

2016-2018:

Fasaderehabilitering

2015:

Maling av oppganger + Nytt callinganlegg

2014:

Oppussing av oppganger

2008-2011:

Utskifting av røropplegg

Alle interessenter oppfordres til å til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Sameiets vedlikeholdsplan:

Vedlikeholdsnøkkelen er vedtatt som styrets praktiske verktøy for å sikre at bygningsmassen og uteområder holdes i god stand med forutsigbare kostnader. Vedlikeholdsnøkkel for perioden 2020-2024 ble utarbeidet og ferdigstilt i april 2020 av OBOS prosjekt. Vedlikeholdsnøkkelen viser følgende plan etter prioritet:

1. Rehabilitering av garasjeanlegg (2020/21/22/23) (Deler av garasjen er rehabilitert ferdig, men resterende rehabilitering er stoppet inntil videre)
2. Vedlikehold støttemurer (2020/2024)
3. Vedlikehold og kontroll hovedtak, samt utredning av "grønne tak" (2023)



#### 4. Oppgradering av avfallsystem (2024)

##### Garasjerehabilitering:

Etter vel gjennomført prøveprosjekt med rehabilitering av garasjedekke under 52-56 ble det i fjor høst igangsatt kartlegging av skader i resten av garasjen. Undersøkelsene viser at det innenfor en tidsperiode på tre - fem år vil være nødvendig med reparasjoner i alle garasjer. Styret har mottatt tilbud på dette fra Consolvo og arbeider nå videre med en oppdeling av arealer slik at utgifter periodiseres.

##### "Grønne" tak:

Styret ønsker på sikt å utrede muligheten for å installere solcellepanel på tak øvre felt og etablere grønne tak på nedre felt. Installering av grønne tak på flate takoverflater. Styret utreder og beslutter hvilken type tak som er best tilpasset Liabakken boligsameie. Tiltaket ble på nytt tatt opp på årsmøte i 2024. Status p.t. er at styret skal få utarbeidet en rapport om etablering av solcelleanlegg som skal avklare fysisk utforming og plassering, investeringskostnader, nedbetalingstid og lønnsomhet.

##### Kartleggingsoppgaver:

I 2024 er det lagt opp til å innhente en tilstandsrapport og tidfeste gjennomføring av nødvendige vedlikeholdsarbeider på følgende områder:

Balkong- og terrassedekker

Kledning, vinduer og balkongdører på langfasader

Inngangspartier og oppganger

Takene, inkl. montering av solcellepaneler

Oppussing av bodområder i underetasjene:

P.g.a. streng prioritering av vedlikehold i sameiet, vil maling og evt. andre

oppgraderinger i bodområdene/underetasjen gjøres på dugnad.

Av vedlikehold er det garasjerehabilitering og brannsikringstiltak som er førsteprioritet.

Alle interessenter oppfordres til å til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

##### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

##### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

##### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse, men kjøpere av seksjon skal registreres minst 14 dager før overdragelse og innflytting.

##### Informasjon om fellesgjeld

Det er ingen lån registrert på selskapet.

Liabakken boligsameie har ingen lån pr. 01.07.24.

##### Fellesformue

Kr 25 190,- pr. 31.12.2023

##### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kr. 12 332 184,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 4 900 106,-.

### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

For ytterligere informasjon se sameiets husordensregler punkt 5.

### Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 72099249

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 52 641 kvm (Eiertomt)

Fellesarealene består av en solrik skrånende tomt som er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og asfalterte gangstier. Lekeplass med fotballmål, sandkasse og flere sittebenker.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

### Parkering

Seksjonen disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

### EL-BIL:

Sameiet har etablert ladeinfrastruktur. Bravida og Grønn Kontakt har stått for arbeidene.

Oppgradering av hovedtavler, samt etablering av infrastruktur ble bekostet av sameiet. Bruk av ladeboksen faktureres med kr. 39,- per måned. I tillegg faktureres strøm basert på eget forbruk (abonnement fra Mer).

### Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningskilt i forbindelse med fellesvisninger.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et idyllisk og naturskjønt boligområde på Holmenkollens vestside. Rett ved markagrensen med utallige tur- og skimuligheter like utenfor inngangsdøren. Området ligger høyt og fritt med meget gode solforhold og fantastisk utsikt.

Området er veletablert, rolig og barnevennlig, tilrettelagt for at barn og unge skal få en aktiv og innholdsrik fritid. Det er gangavstand til Grindbakken barneskole og flere barnehager, bl.a. Liabakken barnehage som ligger på sameiets tomt.

Nærmeste bussholdeplass er Liabakken som ligger ca. fem minutters gange fra leiligheten. Det er T-banestasjon på Røa, og herfra kommer du deg bl.a. til

Majorstuen på kun 11 minutter.

Området er et flott utgangspunkt for rekreasjon og fritid. Det er kort vei til fotballbane, lekeplass, idrettshall og hesteridning. På vinterstid kan man spenne på seg skiene like utenfor inngangsdøren og velge forskjellige løypealternativ i Bærums- eller Nordmarka. Perfekt for skogsturer, løping, langrenn og sykling. På Fossum og i Sørkedalen er det kunstsneanlegg for langrenn, noe som gir skiføre selv med snøfattige vintre. På Røa finner du treningssenteret EVO og Sats Røa med egen velværeavdeling, samt flere bade- og svømmebasseng, badstuer m.m.

Fra leiligheten er det gangavstand til Bogstadvannet med flotte rekreasjonsmuligheter, både sommer og vinter. Her ligger også det populære utfartsstedet Bogstad gård med café, kulturarrangementer og åpent fjøs for barna hele året. Leiligheten har ekstra kort vei hit med trapp fra plattformen ned til grussti. Bogstad golfklubb ligger i nydelige omgivelser, og tilbyr 18 hulls bane og driving range. Fra leiligheten er det dessuten kort vei til nasjonalanlegget i Holmenkollen og ærverdige Frognerseteren, samt populære Tryvann sommer- og vinterpark. Sistnevnte er et unikt helårsanlegg med skibakker og terrengpark på vinterstid, og sykkel-/klatreanlegg sommerstid.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest datert 07.10.1983 som omhandler Nybygg terrasseblokk med garasje

Det foreligger Ferdigattest datert 11.04.2019 som omhandler Fasadeendring / Fasadekledning, fornying av inngangsparti og innsetting av nye vinduer

Det foreligger Ferdigattest datert 19.09.2022 som omhandler Oppføring av bygningstekniske installasjoner / Installasjon av brannalarmanlegg

Det foreligger Ferdigattest datert 30.01.2024 som omhandler Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner / Nytt røropplegg

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bygeområde for boliger - S-2401.

Pågående plansaker i området:

Byveien ved Bogstad badeplass - Detaljregulering - Utvidelse av kapasitet i vannforsyningssystem - S-5120

Saksnummer: 201710678 - Reguleringssak

Mottatt sak: 07.07.2017

Status: Saken er avsluttet

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201710678>

Ankerveien 123, Himstadjordet - Bestilling av oppstartsmøte - Friområde som erstatning for Husebyjordet

Saksnummer: 202451336 - Reguleringssak

Mottatt sak: 30.01.2024

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202451336>

Planområde S-4102 - Detaljregulering for Liaskogen

Saksnummer: 202218591 - Reguleringssak

Mottatt sak: 22.12.2022

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202218591>

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på

saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/33/2168/241:

25.11.1981 - Dokumentnr: 30714 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2168

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1983 - Dokumentnr: 2558 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK: 15,000

MED PRIORITET ETTER FØRSTE KJØPESUM

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1983 - Dokumentnr: 2558 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 241

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 2/920

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 329 SEKSJONER

Teller er rettet på snr 11 m/fl. iht tgl.l. 18.

10,11,03.

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

## Sentrale lover

### Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

### Forbrukerkjøp - definisjon

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

### Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

§§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som

forbrukere.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

### Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsopgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

### Betalingsbetingelser

Opgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

### Viktig informasjon om budgivning

Ile bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle

involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 62 500,-

Tilrettelegging: 15 900,-

Nordvik Grunnpakke: 21 900,-

Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-

Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 924,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 143 624,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.



### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. juli 2024

### Megler

Joakim Swartling, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 98822420

### Meglerforetaket

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5

0751 OSLO

Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 924 873 396



Vedlegg

# Olaf Bulls vei 60

# Tilstandsrapport

Olaf Bulls vei 60, 0765 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 33, bnr. 2168, snr. 241



Sum areal alle bygg: BRA: 85 m<sup>2</sup> BRA-i: 82 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.07.2024

Rapportdato: 28.07.2024

Oppdragsnr.: 11114-1880

Referansenummer: JJ1683

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 pumpearlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven 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-Verdi](#)).

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

## 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 nedsett funksjon. Graden gir 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### 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.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåverende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenestetyster.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Olaf Bulls vei 60, 0765 OSLO  
Gnr 33 - Bnr 2168  
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS  
Elvefaret 43  
0751 OSLO



## Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger i betong og treverk med teglstein og trepanel på fasader, etasjeskillere i betong, malte dører, 3-lags vinduer, flatt tak antatt tekket med papp.

Boligen har en normal standard.

Boligen er påkostet med bl.a. flere gulv og overflater i flere rom i 2016, komfyr, platetopp, benkeplater og blandebatteri på kjøkken i 2018, innredninger og utstyr på bad i 2020 m.m.

Bygningen er påkostet rehabilitering av gavlvegger og skyvedør til terrasse i 2017.

Det er nyere innmat i sikringskap fra 2012.

Det er eldre vinduer, entredør, terrassedør ut fra kjøkken, baderomskonstruksjoner, sluk, mye elektrisk m.m.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

#### UTVENDIG

Originale vinduer med 3-lags glass og trekarmen. Eldre terrassedør ut fra kjøkken, og eldre glatt lyd/brannklassifisert entredør. Skyvedør til terrasse ut fra stue fra 2017. Terrasse med støpt dekke og løse trelemmer ut fra stue. Terrassen har lagringsbod. Størrelse på terrasse er 12 m2 og bod 2 m2. Terrasse med støpt dekke ut fra kjøkken. Terrassen har lagringsbod. Størrelse på terrasse er 7 m2 og bod 1 m2.

#### INNVEDIG

Gulv med laminat, parkett, betonggulv og fliser. Vegger med malte flater, gipsplater og fliser. Himlinger med malte flater og ubehandlet betong. Etagenskillere med støpt dekke. Innvendige malte eldre dører.

#### VÅTROM

#### Bad

Fliselagt eldre baderom med servant wc og opplegg til vaskemaskin. Det er glatt innredning og speilskap i rommet. Det er eldre baderomskonstruksjon og sluk i rommet. Det er innredning og utstyr fra 2020. Rommet er i bruk. Tilstandsgrad settes grunnet alder. Hulltaking er ikke foretatt, da det er fliselagte vegger på bad og kjøkkeninnredning mot våtsone i rommet.

#### Bad 2

Fliselagt eldre baderom med servant og massasjebadekar/dusjkabinett. Det er glatt innredning og speilskap i rommet. Det er eldre baderomskonstruksjon og sluk i rommet. Det er innredning og utstyr fra 2020. Rommet er i bruk. Tilstandsgrad settes grunnet alder. Hulltaking er ikke foretatt, da det dusjes i lukket kabinett.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2005 med malte profilerte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr med platetopp og opplegg til oppvaskmaskin. Benkeplater, oppvaskum, komfyr og platetopp er fra 2018. Normal elde og slitasje etter alder. Ventilator med avtrekk ut fra 2005.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er vannrør av type galvaniserte kobberør fra 2008 i boligen. Det er eldre avløpsrør i plast i boligen. Det er mekanisk avtrekk fra et bad og fra kjøkken. Ellers naturlig tilluft fra ventiler i vinduer og yttervegger. Det er el-anlegg med eldre og noe nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Sikringskap med automatsikringer. Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

#### Arealer

#### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

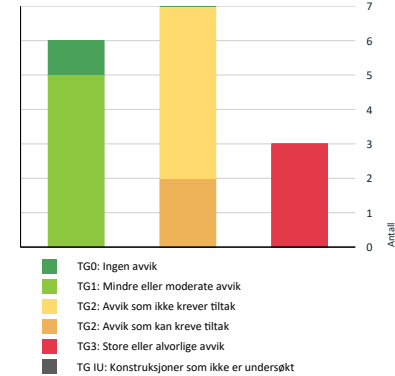
Olaf Bulls vei 60, 0765 OSLO  
Gnr 33 - Bnr 2168  
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS  
Elvefaret 43  
0751 OSLO



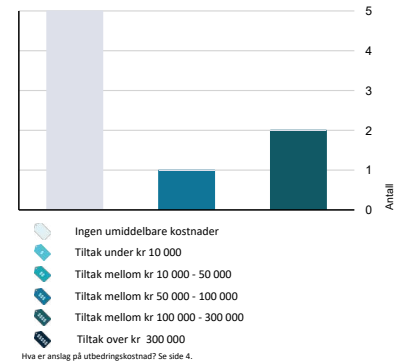
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### 703 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etagenskillere/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 4 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 4 Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

##### 702 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

##### 701 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår  
1983

## UTVENDIG

## Vinduer

Originale vinduer med 3-lags glass og trekarmer.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er enkelte trege vinduer. Det er noe slitasje på vinduer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Justering må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## Dører

Eldre terrassedør ut fra kjøkken, og eldre glatt lyd/brannklassifisert entredør. Skyvedør til terrasse ut fra stue fra 2017.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med støpt dekke og løse trelemmer ut fra stue. Terrassen har lagringsbod. Størrelse på terrasse er 12 m<sup>2</sup> og bod 2 m<sup>2</sup>.  
Terrasse med støpt dekke ut fra kjøkken. Terrassen har lagringsbod. Størrelse på terrasse er 7 m<sup>2</sup> og bod 1 m<sup>2</sup>.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er råteskader på trepanel på bod ut fra stue.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Skadet panel bør skiftes.

## INNVEDIG

## Overflater

Gulv med laminat, parkett, betonggulv og fliser. Vegger med malte flater, gipsplater og fliser. Himlinger med malte flater og ubehandlet betong.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er stedvise glipper og fuktsvellinger i skjøter på gulv. Det er stedvise noe slitasje på overflater.

## Konsekvens/tiltak

## Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med støpt dekke.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/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 boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Radon

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## Innvendige dører

Innvendige malte eldre dører.

## VÅTROM

## 4 ETASJE &gt; BAD

## Generell

Flislagt eldre baderom med servant wc og opplegg til vaskemaskin. Det er glatt innredning og speilskap i rommet. Det er eldre baderomskonstruksjon og sluk i rommet. Det er innredning og utstyr fra 2020. Rommet er i bruk. Tilstandsgrad settes grunnet alder.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## Tilstandsrapport



## 4 ETASJE &gt; BAD

## Tiliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det er fliselagte vegger på bad og kjøkkeninnredning mot våtsone i rommet.

## 4 ETASJE &gt; BAD 2

## Generell

Flislagt eldre baderom med servant og massasjebadekar/dusjkabinett. Det er glatt innredning og speilskap i rommet. Det er eldre baderomskonstruksjon og sluk i rommet. Det er innredning og utstyr fra 2020. Rommet er i bruk. Tilstandsgrad settes grunnet alder.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## 4 ETASJE &gt; BAD 2

## Tiliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det dusjes i lukket kabinett.

## KJØKKEN

## 4 ETASJE &gt; KJØKKEN

## Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2005 med malte profilerte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr med platetopp og opplegg til oppvaskmaskin. Benkeplater, oppvaskkum, komfyr og platetopp er fra 2018. Normal elde og slitasje etter alder.

Årstall: 2005



## 4 ETASJE &gt; KJØKKEN

## Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut fra 2005.

Årstall: 2005

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Tilstandsrapport

### 1 TO 1 Vannledninger

Det er vannrør av type galvaniserte kobberør fra 2008 i boligen.

Årstall: 2008

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringsiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 1 TO 2 Avløpsrør

Det er eldre avløpsrør i plast i boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringsiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 1 TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra et bad og fra kjøkken. Ellers naturlig tiluft fra ventiler i vinduer og yttervegger.

### 1 TO 2 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 etilsyn) eller registrert elektrivirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Det er el-anlegg med eldre og noe nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Sikringsskap med automatsikringer.

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

#### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja Det er skiftet innmat i sikringsskap, det er byttet enkelte brytere m.m. Det foreligger ingen samsvarserklæring på dette.  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (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, branntilføy 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør 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?  
Ja Utvidet el-kontroll anbefales alltid på el-anlegg uten samsvarserklæring/eldre el-anlegg .

#### Generell kommentar

Det mangler deksel på stikkontakt på soverom.

### 1 TO 0 Branntekniske forhold

## Tilstandsrapport

*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.*

Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

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
3. Er det mangler på røykvarslere 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

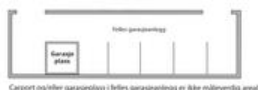
### Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 oppnås av yttervegger.



### Aralet 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 spørre kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
4 Etasje	82	3		85	19		85
<b>SUM</b>	<b>82</b>	<b>3</b>			<b>19</b>		<b>85</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>85</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Entré , Bad 2, Stue , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Kott , Kott 2	Bod , Bod 2	

#### Kommentar

I tillegg:  
1 egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

#### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>76</b>	<b>6</b>



Olaf Bulls vei 60, 0765 OSLO  
Gnr 33 - Bnr 2168  
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS  
Elvefaret 43  
0751 OSLO



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2024	Jan-Petter Vie Tone Innstøy Sørby	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2168		241	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Olaf Bulls vei 60

**Hjemmelshaver**  
Sørby Tone Innstøy

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde i Holmenkollen. Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m. Det er gode lysforhold og flott utsikt i leiligheten.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, gangveier, naturtomt m.m.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 300 000	2005

Olaf Bulls vei 60, 0765 OSLO  
Gnr 33 - Bnr 2168  
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS  
Elvefaret 43  
0751 OSLO



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei



## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgraden

<b>Meglerfirma</b>	
Nordvik Rea	
<b>Oppdragsnr.</b>	
22-0090/24	
<b>Selger 1 navn</b>	
Tone Innstøy Serby	
<b>Gateadresse</b>	
Olaf Bulls vei 60	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0765
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige Forsikring
Polise/avtalnr.	72099249

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasj/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 soppråteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkire 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
- 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, tomrørarbeid 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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

Document reference: 22-0090/24

Document reference: 22-0090/24

- 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/boligselskap:

- 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

Document reference: 22-0390/24

Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringsselskaper 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 forsikringsselskaper 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 egenerklæringskjemaet 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 for 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 for overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder for overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 22-0390/24

## E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Sørby	7bb940b7db75eaac488455 fabd97e32c43cb4527	25.06.2024 11:31:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

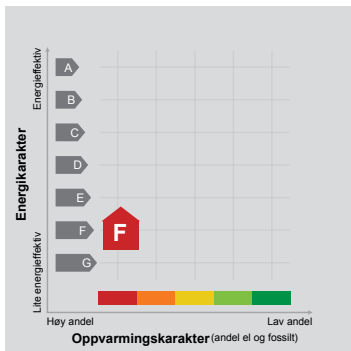
Document reference: 22-0090/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



## ENERGIATTEST

Adresse	Olaf Bulls vei 60
Postnummer	0765
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2168
Seksjonsnummer	241
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80889321
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	9bdb9996-dd63-4def-aa5e-cc07bd1127c0
Dato	21.08.2024



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Howden 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: Luff kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Slå el.apparater helt av**
- **Etterisolering av yttervegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

### 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:** Betong  
**BRA:** 90  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 4  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

#### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
**Ventilasjon:** Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 skjembildet "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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 05 95**.

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Olaf Bulls vei 60  
 Postnummer: 0765  
 Sted: OSLO  
 Kommune: Oslo  
 Bolignummer: H0401  
 Dato: 21.06.2024 11:07:41  
 Energimerkenummer: 9bdb9996-dd63-4def-aa5e-cc07bd1127c0

Kommunennummer: 0301  
 Gårdsnummer: 33  
 Bruksnummer: 2168  
 Seksjonsnummer: 241  
 Festennummer: 0  
 Bygningsnummer: 80889321

**Brukertiltak****Tiltak 1: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

**Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

**Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

**Tiltak 5: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

**Tiltak 6: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

**Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

**Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte, nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.



**Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

**Tiltak 10: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

**Tiltak 12: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbånd kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

**Tiltak utendørs****Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

**Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

**Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

**Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Oslo Vest Eiendomsmegling AS  
 Nordvik Røa  
 v/Lene Solem  
 l.solem@nordvikbolig.no

7902116 1268/241 01.07.24

### Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.06.24.

**Boligselskap:** 1268, Liabakken Boligsameie  
**Organisasjonsnr:** 971.277.289  
**Eier:** Tone Innstøy Sørby  
**Leieobjekt:** 241  
**Seksjonsnummer:** 241  
**Adresse:** Olaf Bulls Vei 60, 0765 OSLO  
**Hjemmeside:** <http://liabakken.no>

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **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.**

### Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 72099249.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Selskapet har noen boder til utleie. Bodene følger ikke boligseksjonen ved salg.
- Med hver leilighet følger en parkeringsplass i garasjeanlegg.
- Etter styrevedtak blir kjøper fakturert kr 354,- inkl fakturagebyr for kostnad til ringetablå og skilt.
- 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.).

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert for selskap

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.898,- pr. md.

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

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	767,-	52,-	25.190,-	0,-

### Fellesskjeld og kapitalkostnader:

Ingen lån registrert for leilighet

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesskjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mia Gabrielsen tlf.22 86 56 29 ev. pr. e-post: [mia.gabrielsen@obos.no](mailto:mia.gabrielsen@obos.no).

### 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 de 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:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
 Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

### Elektronisk kommunikasjon:

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

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

### Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.  
 Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. 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

## Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

**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 seksjonseierens 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 ukens basis i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

**§ 3 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER MM****a) Større arbeider**

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

**b) Andre bestemmelser**

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

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

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

Seksjonseiere på nedre C- og D-felt kan søke styret om å sette opp trapp og plattning 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, trappeopp ganger og ytterdører, som er forårsaket av flytting eller oppussing, skal utbedres av den som forårsaker skaden. Hvis dette er en tredjepart, er det seksjonseiers ansvar å reparere skaden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Seksjonene er inndelt i 25 arealgrupper.

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

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

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

#### § 6 VEDLIKEHOLDSFOND

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

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

#### § 7 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

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

#### § 8 STYRET OG STYRETS OPPGAVER

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

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

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

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

#### § 9 STYREMØTET

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

Styremøtet ledes av styrelederen. Ved forfall velger styret møteleder.

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

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

#### § 10 ÅRSMØTET

Årsmøtet er øverste myndighet i sameiet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

Likeledes har seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens 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 optelling 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Dersom tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.
- endring av hovedprinsipp for vaktmesterordningen (fast ansatt vaktmester eller kjøp av tjenester)

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

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

### § 14 HABILITET

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

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

### § 15 MINDRETALLSVERN

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

### § 16 REGNSKAP OG REVISJON

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

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

### § 17 FORRETNINGSFØRER OG ANDRE FUNKSJONÆRER

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

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

Med to tredjedels flertall kan årsmøte samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres oppsigelig 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 kapittel 13, jf eierseksjonsloven § 39.

**§ 20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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

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

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

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

### § 4

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

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

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

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

### § 5

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

For hundehold gjelder politivedtektene.

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

### § 6

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

### § 7

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

### § 8

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

### § 9

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

### § 10

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

### § 11

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

### § 12

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

Støyende bygningsarbeider er ikke tillatt på søndager og helligdager.





## BESTILLING AV SKILT FOR LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

SKILT TIL RINGETABLÅ (str. 1):

20 x 92 MM

SKILT TIL RINGETABLÅ (str. 2):

28 x 92 MM

SKILT TIL POSTKASSE:

32 x 78 MM

DATO: \_\_\_\_\_ (ønsket montering)

ADRESSE LEVERING:

ADRESSE FAKTURA:

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

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

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

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

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

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



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1268

Liabakken Boligsameie

## Velkommen til årsmøte i Liabakken boligsameie

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

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

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

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

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

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

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

### Saker til behandling

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

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Liabakken Boligsameie**

Sak 1

### Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Elisabeth Natvig er valgt.

---

Sak 2

### Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Christian Hundevadt og Kristin Øgaard er valgt.

---

Sak 3

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 1268 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Ingen endring fra i fjor.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 417 000,-

Sak 6

### Garasjerehabiliteringen

Forslag fremmet av:

Fredrik Knutsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Denne saken ligger ved som PDF

Styrets innstilling

Styret redegjør for saken i årsmøtet

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

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

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

dette var det eneste forsvarlige.

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

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

SINTEF skisserer tre alternativer:

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

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

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

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

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

Transparent og tydelig forhold mellom kostnader og nytte.

En langsiktig forpliktelse til å holde bygningen i god stand.

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

SINTEF anbefaler også at Liabakken engasjerer en prosjektleder.

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

Forslag til vedtak

Forslaget ligger ved som PDF

#### Vedlegg

2. Garasjerehabilitering forslag.pdf

Sak 7

### En ekstra månedshusleie pr. boligenhet pr.år

Forslag fremmet av:

Fredrik Knutsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Denne forslaget ligger ved som PDF

Styrets innstilling

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

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

#### Forslag til vedtak

Forslag til vedtak står i PDF vedlegget

#### Vedlegg

3. Ekstra mahedes husleie.pdf

Sak 8

### Solceller i Liabakken

#### Forslag fremmet av:

Øystein Lunde

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Himstadplassen br1 har gjennomført en utbygging av solcelleanlegg som har vært i drift siden mars 2023. Investeringen var på 1,7 mill. Av dette mottok borettslaget et tilskudd fra Oslo kommune på kr 300.000,-. Strømmen fra anlegget brukes til oppvarming av varmtvann. Borettslaget har til tider overskudd på strøm, som blir solgt på nettet.

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

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

#### Styrets innstilling

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

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer ja til forslaget.

#### Forslag til vedtak

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

- Fysisk utforming og plassering

- Investeringskostnader

- Nedbetalingstid og lønnsomhet

Rapporten legges til grunn for et anbud om utbygging anlegget.

Sak 9

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

#### Forslag fremmet av:

Fred Jaang

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei.

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

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

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

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

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

Mvh

Fred Jaang

Olaf Bulls vei 32

#### Styrets innstilling

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

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

Styret anbefaler at det stemmes nei til forslaget.

#### Forslag til vedtak

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

Sak 10

### Farge på terrasseveggene

Forslag fremmet av:

Monika Stacha

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Terrasseveggene er i dag malt i grått.

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

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

Fargeforskere sier også at grått hverken er nøytralt eller tidløst.

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

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

#### Styrets innstilling

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

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

#### Forslag til vedtak

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

Sak 11

### Oppussing av/olje skadede dører i oppgangene

Forslag fremmet av:

Christian Hundevadt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

#### Styrets innstilling

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

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

#### Forslag til vedtak

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

Sak 12

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

Forslag fremmet av:

Christian Hundevadt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

#### Styrets innstilling

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

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

#### Forslag til vedtak

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

Sak 13

### Oppussing gang i underetasjen

#### Forslag fremmet av:

Merete Straume

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Det bør også gjøres noe med gulvet.

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

#### Styrets innstilling

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

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

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

#### Forslag til vedtak

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

Sak 14

### Garasjeplasser

#### Forslag fremmet av:

Trygve Poppe

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

#### Styrets innstilling

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

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer ja til forslaget.

#### Forslag til vedtak

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

Sak 15

### Trampoline

#### Forslag fremmet av:

Familien Fodchenko Pettersen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Estimert kostnadsoversikt og leverandørforslag:

- 10,950,00 kr inkl mva - 4,3 m Rund Combo Trampoline, Leverandør: JumpKing  
<https://jumpking.no/product/43-m-rund-combo-trampoline/>

- 1.890,00 kr inkl mva - Montering ny JumpKing trampoline, Leverandør: Happy Kid  
[https://www.happykid.no/trampolinemontering/Montere\\_ny\\_JumpKing\\_Trampoline](https://www.happykid.no/trampolinemontering/Montere_ny_JumpKing_Trampoline)

- 3.500,00 kr inkl mva - Vinteroppbevaring inkl ned- og opp- montering, Leverandør: Happy Kid  
<https://www.happykid.no/trampolinemontering/vinteroppbevaring-av-trampoline>

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

Vi håper på deres støtte under årsmøtet.

#### Styrets innstilling

Det har vært fremmet ønske om trampoline på sameiets område tidligere, men dette ble avvist. Årsaken var at sameiet kommer i ansvar ved eventuelle ulykker. Denne begrunnelsen står seg fremdeles. Advokaten svarer: - Hvem har ansvar for trampoliner på sameiets eiendom? | Huseierne

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

#### Forslag til vedtak

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

Sak 16

### Vedlikeholdsplan

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Styret har konkludert på følgende måte:

**1. Rehabilitering av garasjelegget blir det største og viktigste vedlikeholdsprosjektet i årene som kommer**

Se egen sak i årsmøtedokumentene.

**2. Kartleggingsoppgaver**

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

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

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

Nødvendig vedlikehold/ utskifting vil bli gjennomført.

**4. Overvannshåndtering**

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

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

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

#### Forslag til vedtak

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

Sak 17

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elisabeth Natvig

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elin Ryan

#### Vedlegg



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Valgkomiteen

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

### Kontaktinformasjon - Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [vibbo.no](http://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

All informasjon fra styret formidles nå på Vibbo. Du kan også komme i kontakt med styret via [vibbo.no](http://vibbo.no). Kun seksjonseiere som har reservert seg mot digital kommunikasjon vil motta informasjon analogt.

### Generelle opplysninger om Liabakken Boligsameie

Sameiet består av 329 seksjoner. Liabakken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971277289, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

33 2168

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

Liabakken Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

## SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2023

### 1. Generelt om styrets arbeid

Det ble i 2023 holdt 11 styremøter.

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

### 2. Garasjeprosjektet

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

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

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

Garasjeprosjektet fremmes som egen sak i årsmøtet 2024.

### 3. Økonomi

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

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

### 4. Vaktmestertjenester – bytte av leverandør

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

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

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

### 5. HMS

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

#### Brannvern

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

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

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

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

### Øvrig sikkerhetsarbeid

- Håndheving av parkeringsreglene

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

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

- Lekeapparatene

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

- Inngangsdører - kodelåsene

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

- Utelys og varmekabler

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

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

### **6. Trefelling**

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

Etter dette arbeidet styret langs to linjer:

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

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

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

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

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

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

Følgende svakheter ble avdekket:

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

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

## 8. Det elektriske anlegget

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

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

## 9. Problemer med varmtvannstilførsel

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

## 10. Kommunikasjon

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

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 6 492 756,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak salg av vaktmesterleilighet. Ladeinntekter Elbil er feil periodisert og ser derfor kunstig høyt ut i 2023. Ladebeløp for 2023 er kr 361.832,- i 2022 var ladeinntektene på kr 421 521

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

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

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 800 000 til påbegynnelse av:  
1) kontroll/utbedring av utvendig treverk, 2) nødvendig vedlikehold av inngangspartier og oppganger, 3) kartlegging av behovet for utbedring av murer/eventuell gjennomføring av arbeid.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

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

### Lån

Liabakken boligsameie har ingen lån.

### Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LIABAKKEN BOLIGSAMEIE.

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
 statsautorisert revisor  
 (elektronisk signert)

Perinno Dokumentmøkket: LGNBP-EMHC-JACEC-352QP-DLUGS-YFQNP

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

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

Oslo, 05.03.2024, Styret i Liabakken Boligsameie

Elisabeth Natvig/s/  
Aslak Mithassel/s/

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

**NOTE: 1****REGSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE: 2****INNREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

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

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

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

\*Feil i periodisering, se kommenter til årsregnskap

**NOTE: 4**

<b>Salg anleggsmidler</b>	
Gevinst etter rentegodtgjørelse	6 158 774
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>6 158 774</b>

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

Regnskapskorrigeringer	98
Skilt, manuelt fakturert	5 908
Tilskudd, OBOS git tilbake	164 500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>170 506</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 075
Påløpte feriepenger	-759
Arbeidsgiveravgift	-59 762
Pensjonskostnader innskudd	-6
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-66 602</b>

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

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

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

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

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

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

OBOS Prosjekt AS	-4 532
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 634
Kontroll lekeplassutstyr, Aktiv Areal AS	-4 500
Gebyr på ferdigattest på nytt røropplegg, Plan og bygningsetaten	-72 200
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-88 866</b>

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

Murerarbeid, Calle Andersen Murmester AS	-25 000
Garasjerehabilitering, Sintef AS og Consolvo AS	-161 261
Byggarbeid, Art Oppussing Heba	-273 798

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

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

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

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

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

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

**NOTE: 13****FINANSINTEKTER**

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



15

Liabakken Boligsameie

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

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

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

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

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

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

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

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>0</b>
--------------------------------	----------

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Opprinnelig 2022	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	4 795 165
Nedbetalt i år	5 204 835
	0
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>0</b>

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

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

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

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

16

Liabakken Boligsameie

**Annen informasjon om sameiet****Forsikring**

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

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

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

# Fredrik Knutsen

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

Liabakken Boligsameie  
Olaf Bullsvei  
0765 Oslo

Oslo 04.02.2024

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

Forslag:

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

Med vennlig hilsen

Fredrik Knutsen

# Fredrik Knutsen

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

Liabakken Boligsameie  
Olaf Bullsvei  
0765 Oslo

Oslo 04.02.2024

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

Forslag:

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

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

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

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

Forslag til vedtak.

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

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

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

Med vennlig hilsen

Fredrik Knutsen

## Sak XX Valg av tillitsvalgte

### 1. Dagens styre har følgende sammensetning:

Elisabeth Natvig, styreleder (valgt for 2022-2024)

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

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

Aslak Mithassel, styremedlem (valgt for 2023-2025)

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

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

### 2. Valgkomiteens innstilling

#### Som styreleder for to år foreslås:

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

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

Natvig har som presentert vært styrets leder i inneværende periode.

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

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

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

#### Som styremedlem for to år foreslås:

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

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

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

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

#### Som valgkomite for ett år foreslås:

Kristin Øgaard, OBV 46, 0765 Oslo

Lisbeth Wille-Sveum, OBV 74, 0765 Oslo

### 3. Valgkomiteens vurderinger

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

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

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

Valgkomiteen for Liabakken boligsameie

27. februar 2024

Kristin Øgaard

Lisbeth Wille-Sveum

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 21.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.03.24

Selskapsnummer: 1268 Selskapsnavn: Liabakken Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

#### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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

## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Elisabeth Natvig er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Christian Hundevadt og Kristin Øgaard er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 417 000.-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

39 av 43

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side

<p><b>Sak 6 Garasjerehabiliteringen</b></p> <p>Forslaget ligger ved som PDF</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 7 En ekstra månedshusleie pr. boligenhet pr.år</b></p> <p>Forslag til vedtak står i PDF vedlegget</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 8 Solceller i Liabakken</b></p> <p>Sameiet får utarbeidet en rapport om etablering av solcelleanlegg. Utredningen skal avklare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fysisk utforming og plassering</li> <li>- Investeringskostnader</li> <li>- Nedbetalingstid og lønnsomhet</li> </ul> <p>Rapporten legges til grunn for et anbud om utbygging anlegget.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 9 Forslag om opparbeidelse av Petanque (boule, boccia) bane i Sameiet</b></p> <p>Styret innhenter anbud og igangsetter arbeidet med å få opparbeidet en petanque bane vår/sommer 2024</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 10 Farge på terrasseveggene</b></p> <p>Jeg ber om å stemme for forslaget, hvis dere er enige i det.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

40 av 43

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side

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

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

- For  
 Mot

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

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

- For  
 Mot

**Sak 13 Oppussing gang i underetasjen**

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

- For  
 Mot

**Sak 14 Garasjeplasser**

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

- For  
 Mot

**Sak 15 Trampoline**

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

- For  
 Mot

**Sak 16 Vedlikeholdsplan**

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

- For  
 Mot

**Sak 17 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Elisabeth Natvig

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

- Elin Ryan



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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

## Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Liabakken boligsameie  
avholdes 7. september 2021 kl. 18.00 i Voksen Kirke

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
  - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
  - D) Godkjenning av møteinnkallingen
2. **INNKOMNE FORSLAG**
  - A) Brannsikringstiltak - brannalarmanlegg
  - B) Endring av hovedprinsipp for vaktmesterordning
  - C) Vannforsyning Oslo
  - D) Internett og TV
  - E) Grønne tak
  - F) Gjesteparkering
  - G) Varmekabler og asfaltkant utenfor OBV 42

Oslo, 24. august 2021  
Styret i Liabakken boligsameie

Kristin Øgaard Eigil Thorberg Jørn Hanæs Erik Ekker Solberg Kåre Øvreness

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjons-eieren har rett til å møte ved fullmektig.

## Registreringsblankett ved ekstraordinært årsmøte i Liabakken Boligsameie

**Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.**

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnummer:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjons-eieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

### FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ekstraordinært årsmøte i Liabakken Boligsameie

.....  
Eiers signatur

.....  
(Dato)



## A. Styret: Brannsikringstiltak - Brannalarmanlegg

### Bakgrunn

Under Årsmøtet i 2019 ble den justerte vedlikeholdsplanen godkjent som rettesnor for styrets arbeide. Første prioritet på denne planen var Brannsikringstiltak.

Styrets begrunnelse for å sette denne opp som ny sak var flg:

Styret mener at rømningsveiene er til dels dårlige og at det derfor er viktig å foreta en systematisk gjennomgang med sikte på

- etablering av brannvarslingsystem
- forbedring av rømningsveier der dette lar seg gjøre
- eventuelle andre tiltak

Høsten 2019 engasjerte styret Multiconsult for brannteknisk rådgivning og anbefaling for bygningsmessige og tekniske brannsikringstiltak, med formål å gi best mulig personsikkerhet for beboere i sameiet. Styret mottok rapport desember 2019.

Multiconsult anbefalte følgende prioriteringer av brannsikringstiltak:

- Utbedre lukkefunksjon for dører inn til bodgang på Øvre - D (utbedret februar 2020)
- Fjerne rømningskilt på dører inntil bodganger på Øvre - D (utbedret januar 2020)
- Branntetting og brannisolering av gjennomføringer (utbedret februar 2020)
- Brannalarmanlegg for leiligheter og fellesarealer (årsmøtesak 2021)
- Manuelt sløkkeutstyr på styrerommet (utbedret desember 2019)

### Brannforskrifter/Branncellekrav

Branncellekravet for alle bygninger er brannmotstand EI 60 A2-s1, d0 (A60). Bygningene er iht gjeldende lover og forskrifter den gang de ble bygget jfr. Byggeforskrift 1969, endringer FOR-1977-11-21 nr. 000. Iht. dagens forskrifter er det for nye bygninger et krav til å installere et heldekkende brannalarmanlegg med optiske røykdetektorer i alle områder.

Hver leilighet i sameiet er å anse som en egen branncelle med brannklassifisert inngangsdør. Hver leilighet har 1 røykdetektor. Multiconsult informerer om at dagens løsning gjør at beboere kan oppholde seg i egen leilighet i 1 time dersom brann oppstår i oppgangen eller naboleilighet(er) før en eventuell evakuering må finne sted.

### A) Etablering av brannvarslingsystem

Et brannalarmanlegg er et aktivt brannsikringstiltak som vil kunne gi et tidlig varsel ved brann slik at de som oppholder seg i bygningen raskt kan rømme til sikkert sted ut av bygningen. Det er ikke krav om å installere dette i gamle bygg. For nye bygg er det krav om et heldekkende brannalarmanlegg med optiske røykdetektorer i alle områder som er gjeldende.

For Liabakken Boligsameie anbefaler Multiconsult å installere et automatisk, heldekkende brannalarmanlegg med optiske røykdetektorer i alle leiligheter og fellesarealer (trapperom/opp ganger). Multiconsult mener at det ikke er nødvendig med brannalarmanlegg i parkerings-anlegg da det ikke er noen direkte innvendige forbindelser mellom parkerings-anlegg og leilighetene/fellesarealene. Styret støtter dette.

Styret har gjennomført en anbudskonkurranse med 7 deltakere.

Firesafe AS har det mest økonomiske fordelaktige pristilbudet, et godt samarbeidet og dokumentert tilbud, anerkjent teknologi og gode referanser (som styret har sjekket).

I tilbudet er det inkludert 1 brann-detektor og 1 avstillingsenhet i 329 leiligheter samt brann-detektorer og 1 brannsentral i hver oppgang.

Leiligheter i en oppgang er knyttet sammen i ett brannalarmanlegg og er ikke knyttet sammen med andre oppganger i sameiet. Bakgrunnen for valg av en slik løsning er at feilalarm i en oppgang/leilighet ikke skal utløse brannalarm i hele sameiet, dette etter anbefaling fra Multiconsult.

Styret foreslår at brannalarmanlegg ikke knyttes opp til en vaktentral da dette kan medføre ekstra utgifter ved ev. falske branner. En løsning hvor sameiere må ringe til brannvesen ved brann anbefales.

Teknisk løsning vil bli presentert på årsmøte av leverandør.

### B) Forbedring av rømningsvei der hvor det er mulig

Under rehabilitering av fasader i 2016-2018 ble rømningsveier forbedret i henholdt til anbefalinger fra Hjeltnes Consult (nå Multiconsult). Rømningsmuligheter fra terrasse til naboterrasse gjennom stige/planke ble utbedret ved å bytte til godkjente rømningsstiger.

Byggeforskrift 1969 - krav mht rømningsveier og garasje er det som gir føringer for sameiet. Der står bl.a;

«Bygning skal ha tilstrekkelig antall utganger, trapper og andre rømningsveier til å gi nødvendig trygghet ved brann.

Rømningsvei skal på en oversiktlig måte føre til det fri uten lommer og retningsforandringer o.l. som kan hindre personer fra å komme ut under brann.

Rom for varig opphold skal ha uhindret adgang til 2 rømningsveier (trapper, utganger, ganger).

Rømningsvinduer som ligger mer enn 5 m over underliggende terreng kan også brukes som rømningsvei dersom det treffes tiltak slik at rømningsveiene kan foregå like betryggende som i de to første alternativene. Nødvendig tiltak kan være fastmontert stige fra vindu til terreng.»

### Trapperom, rømming fra leiligheter

Alle leiligheter har adkomst og rømming via ett trapperom med utgang på terrengplan som er den forskriftsmessige løsningen for disse, forutsatt at det er tilgjengelighet for brannvesenets høyeredskap til vindu eller balkong i hver leilighet.

Et av de viktigste brannsikringstiltakene er å sørge for at trapperom er i forskriftsmessig stand. Multiconsult skriver «at trapperommene er av «meget god standard og brannsikkerhet, med brannklassifiserte dører, murvegger, betongtrapper/-repos, og røykventilasjonsluker i taket.»

Styret har sett på ulike løsninger for de leilighetene som ikke er tilgjengelig for brannvesenets høyderedskap. Gjelder spesifikt for noen leiligheter på nedre C og D. Montering av ryggvernstiger på utsiden av bygg har vært et alternativ. Det er innhentet råd mht hvordan dette er løst på andre terrasserte blokker. Etter det styret og Multiconsult erfarer er det ingen andre Selvaagblokker som har slike løsninger.

Styret mener at en forbedring av brannvarsling vil ivareta rømningsveiproblematikken for de berørte leiligheter og ønsker å følge Multiconsults anbefaling på dette området.

### C) Eventuelle andre tiltak

Styret ser ikke behov for andre tiltak da dette ikke er påpekt av brannrådgivereksperter eller er dekket under HMS- runder i sameiet.

### Økonomi

Tilbudet fra Firesafe for installasjon av brannalarmanlegg inkl. prosjektering, byggesøknad, samt driftsettelse er kr. 2 136 875 inkl. mva.

I tillegg kommer service (kontroll) som utgjør kr. 485 000 inkl mva for 5 år, dvs kr. 97 000 pr.år. Sameiet må i fremtidige budsjetter regne inn denne årlige kostnaden, også utover angitt 5 års periode.

Kostnaden for installering og service tas over driftsbudsjett.

### Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar installering av nytt brannvarslingsanlegg i alle leiligheter og oppganger.

## B. Styret: Endring av hovedprinsipp for vaktmesterordning

Sameiet har egen ansatt vaktmester i 100 % stilling. Vaktmesteren har ansvar for daglig tilsyn og vedlikehold av sameiets bygninger, installasjoner og fellesarealer. Vaktmesteren nærmer seg pensjonsalder og kan ikke videreføre sitt arbeid pga yrkesskade. I forbindelse med dette ønsker styret å fremme forslag til endring i fremtidig vaktmesterordning ref. sameiets vedtekter, paragraf 13, pkt. 8.

Det har tidligere vært vanlig med fast ansatt vaktmester med egen leilighet i borettslag og sameie, noe som medfører at styret har arbeidsgiver- og personalansvar. En slik ordning krever god og tett oppfølging fra styret. Ved sykdom og ferie må vikar rekvireres.

I dag er det vanlig å sette ut vaktmestertjenester. Dette gjøres for næringsbygg, skoler og borettslag/sameie. Innen drift og vedlikehold av bygninger skjer det en rask utvikling i bruk av ny teknologi og kompetanse. Mange av de oppgavene som den gamle vaktmesterordningen kunne utføre tidligere er i dag ikke tillatt pga. HMS krav/ fagbrev /spesial kompetanse på området.

Styret opplever at sameiere stiller stadig større krav til omgivelsene og forventer at sameiet driftes på en profesjonell måte med høy servicegrad. Tjenesteutsetting vil kunne gi bedre og mer driftssikre tjenester ved å gi sameiet tilgang til et profesjonelt miljø av en viss kritisk størrelse. En ekstern bedrift vil ha service desk som kan besvare henvendelser utover normal arbeidstid.

Styret har god erfaring med tjenesteutsetting (gjort det siden november 2019) og ser på det som en driftsvennlig løsning.

### Økonomi

Kostnader for dagens ordning med vaktmester ligger rundt kr. 780 000 per år. I denne kostnaden ligger bl.a lønn, arbeidsgiveravgift, overtid, pensjon, samt kompensasjon for husleie.

I tillegg har vaktmester en tjenesteleilighet som sameiet subsidierer med ca Kr. 180.000 pr år.

Dagens innleieordning har kostet sameiet rundt kr. 560 000 pr år (inkl. lønn, snømåking/strøing).

Vaktmesterens tjenesteleilighet i OBV 82 kan selges eller leies ut hvis dagens vaktmesteroppgaver blir tjenesteutsatt. Et evt. salg vil kunne redusere fellesgjelden i sameiet. Årsmøtet i 2022 må ta stilling til om leilighet skal leies ut videre eller selges. Dette må opp iht sameiets vedtekter; «Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap».

### Styrets forslag til vedtak:

Sameiet tjenesteutsetter vaktmestertjenesten til et profesjonelt vaktmesterfirma.

## C. Fredrik Knutsen, OBV 74: Vannforsyning i Oslo

Jeg har følgende spørsmål til årsmøte i Liabakken Boligsameie 2021

1. Hva vil styret i Liabakken Boligsameie gjøre for å holde seg orientert om hva som skal skje i nabolaget til Liabakken Boligsameie i 2021 - 2024
2. Hvordan vil styret i Liabakken Boligsameie jobbe for at det skal bli foretatt en undersøkelse av husene som ligger i øvre D-felt Nedre D-Felt.
3. Har styret i Liabakken Boligsameie sjekket ut om det skal bli foretatt en undersøkelse av boligenhetene som ligger i øvre D-felt Nedre D-Felt.
4. Hvordan vil styret i Liabakken Boligsameie jobbe for å påvirke utbyggerne når det gjelder riggplassen som skal opprettes på parkeringsplassen nedenfor OBV 66 - 82. Her tenker jeg mest på landskapsvern osv.?
5. Hvordan vil styret i Liabakken Boligsameie jobbe for å påvirke når det gjelder utkjøring av masse fra tunellen som skal sprenges? Her tenker jeg mest på dagkjøring kontra nattkjøring.

**Knutsens forslag til vedtak:**

Styret lager en oversikt om hvordan de jobber, og hvordan de har tenkt å påvirke Oslo kommune på en slik måte at punktene som er nevnt ovenfor blir til minst mulig sjenanse, og at det oppstår minst mulig skade på bygninger, seksjoner, støy og natur i den perioden anleggsarbeid vil pågå.

**Styrets innstilling:**

For å sikre vannforsyningen i området Voksenåsen, planlegger Vann- og avløpsetaten (VAV) å legge ny vannledning i fjell mellom turvei ved Bogstad badeplass og Voksenkollveien syd for Soria Moria. Byggestart antagelig januar 2022 med 3 års byggetid dersom prosjekt blir godkjent.

Styret har siden utbygging ble offentlig kjent vært dedikert for å ivareta sameiets interesser i prosjektet. Videre har det vært styrebehandlet når det har vært påkrevet. Dialog med Norconsult vedrørende dokumentasjon for sikring av bygningsmassen for aktuelle blokker på D-feltet, landskapsvern, muligheter for minst mulig inngripen i skogen ved Bogstad badeplass er blant de temaer som det har vært jobbet med. Styret har bedt om at prosjektets nettside <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/ny-overforingsledning-for-vann-til-holmenkol-len-og-voksenasen#gref> oppdateres med en fil som angir tidsflyten i prosjektet og varsler i god tid for det skjer. Hva skjer når og hvor? Hvilken støybelastning forventes? Siste nytt med nyttige lenker kan følges fra sameiets hjemmeside til enhver tid.

**Styrets forslag til vedtak:**

Styret fortsetter det systematiske arbeidet opp mot Oslo Kommune og Norconsult og vil informere beboere fortløpende om de forestående prosesser for å minske sjenanse og skade på bygninger, seksjoner, støy og natur i anleggsperiode.

**D. Fredrik Knutsen, OBV 74: Ny avtale med leverandør av Internett og TV til Liabakken Boligsameie 2021**

Nåværende avtale med Get/Telia går ut i desember 2021. Når styret skal forhandle fram en ny avtale er det viktig at styret forstår viktigheten av at vi har et anlegg og en avtale som tar vare på de mest elementære behov beboerne i Liabakken Boligsameie har når det gjelder TV/ Internett.

I dagens samfunn er vi alle avhengig av et internett som fungerer. Det er her vi kommuniserer med omverden. Vi får meldinger fra det offentlige som, NAV, skatteetaten, Oslo kommune og andre offentlige etater gjennom Altinn. Betaling av regninger i banken er helt nødvendig. Vi er avhengig av å logge oss på mine sider som i f.eks. forsikringsselskaper, organisasjoner vi er medlem av og forretninger vi handler mye i, og som sender oss elektroniske fakturaer. Vi bestiller flybilletter, togbilletter, båtbilletter, reiser og hoteller via nettet. Vi bestiller legetimer, tannlegetimer, timer overalt i det offentlige systemet. Sporing av pakker som blir sendt til oss. I framtiden vil tilbud om online kurs øke. Mer vil komme, vi har bare sett en smakebit av hva som vil komme.

**Knutsens forslag til vedtak:**

Jeg foreslår at Styret i Liabakken boligsameie sender ut et spørreskjema til alle seksjonseiere om hva de ønsker skal være med i en avtale når det gjelder TV og Internett.

Jeg har lagd et forslag til spørre skjema som kanskje kan brukes som en mal. Forslag til spørreskjema:

Spørreskjema om hva du ønsker TV-pakken med en leverandør skal inneholde.		
Side lenke	TV	Kryss av an for hva du ønsker
Innhold		
Optimal oppløsning		
Format		
Chromecast innledding		
Tilgang til apper		
4K og HDR bildebehandling		
Start lenke		
TV pakke		
Krever internett	Internett	
	Hastighet	
10/10		
20/10		
30/10		
40/10		
50/10		
60/10		

**Styrets innstilling:**

Liabakken Boligsameie har avtale med Telia om levering av Internett og TV-signaler. Avtalen har en varighet på fem år og utløper 01.04.2022.

Styret har arbeidet med innhenting av konkurrerende tilbud som vil ivareta den enkeltes behov sett opp mot dagens bruk av både TV og Internett. Fra brukerstatistikk utarbeidet av Telia har styret et godt grunnlag for å vurdere behovet i sameiet. Samtidig er styret opptatt av å sette sammen en grunnpakke som tilfredsstiller et basisbehov, og som kan utvides med tilleggstjenester for de med spesielle behov.

Styret mener at pris for grunnpakken skal være inkludert i sameiets felleskostnader og ikke medføre en økt utgift for den enkelte sameier. Styret vil på bakgrunn av dette foreta en vurdering av innkomne tilbud og ta en avgjørelse om valg av ny leverandør høst 2021.

**Styrets forslag til vedtak:**

Styret gjennomfører ingen spørreundersøkelse.

## E. Fredrik Knutsen, OBV 74: Protokoll til årsmøte 2020 for Liabakken Boligsameie: Forslag 6. Installering av grønne tak

Jeg foreslår at denne saken kommer opp på nytt og da med følgende krav som legges fram for årsmøte:

1. Hvilken kostnader koster etableringen av grønne tak? Jeg forutser at de som skal gjøre jobben har HMS kostnader med i anbudet, og at styret kvalitetssikrer dette. Her er det viktig at styret ber om en HMS plan fra leverandørene.
2. Hva blir de årlige vedlikeholdskostnadene?
3. Hvilke krav til sikkerhet vil måtte kreves for de som skal utføre vedlikehold? Her er det viktig at styret ber om en HMS plan fra leverandørene. Hvilken verdi har dette bortsett fra det rent estetiske for de som måtte finne det interessant å sitte å se ned på disse takene.
4. Når dette er kartlagt og alle fakta om verdien av dette, og alle kostnader som gjelder etablering og årlig vedlikehold er utredet legges saken fram på ny, med minimum kravene i pkt. 1,2 og 3.

### Knutsens forslag til vedtak:

Vedtaket fra 2020 omgjøres og får følgende form: Styret utreder etableringskostnader for grønne tak, og drift- og vedlikeholds utgifter for dette. Når dette er gjort legges saken fram for årsmøte på nytt.

### Styrets innstilling:

I det ekstraordinære årsmøte i 2020 så ble følgende vedtak fattet: Installering av grønne tak på flate tak-overflater. Styret utreder og beslutter hvilken type tak som er best tilpasset Liabakken boligsameie.

Til årsmøte i April 2021 informerte styret om at grønne tak vurderes i Vedlikeholdsnøkkel i 2023. Et naturlig tidspunkt for å vurdere oppgradering i form av grønne tak vil etter vår vurdering være ved neste omtekkning.

Styret mener at det ligger innenfor styrets mandat og styringsrett å følge opp vedtaket samt gjøre en teknisk og økonomisk vurdering.

### Styrets forslag til vedtak:

Fjorårets årsmøtevedtak opprettholdes.

## F. Mette Pedersen, OBV 40: Innføring av nytt system for gjesteparkering

Jeg vet at temaet har vært oppe flere ganger uten at det er kommet til noen løsning. Jeg må innrømme at jeg har sett meg ganske lei av at gjesteplassene opptas av beboere i OBV.

Jeg har et forslag til løsning:

50% av gjesteplassene gjøres om til utleieplasser, som kan leies av beboere som ønsker parkeringsplass til bil nr 2, til vanlig leie. De er jo likevel opptatt av beboeres biler i dag.

Samtidig forbyr beboere å benytte gjesteplassene slik som praksis er i andre borettslag i området. Kan overvåkes av parkeringsselskap.

Dette vil gi inntekter til fellesskapet. Det er urimelig at beboere skal ha gratis parkeringsplass eller oppta plassen beregnet til gjester.



### Pedersens forslag til vedtak:

50% av gjesteplassene gjøres om til utleieplasser, som kan leies av beboere som ønsker parkeringsplass til bil nr 2, til vanlig leie.

Samtidig forbyr beboere å benytte gjesteplassene slik som praksis er i andre borettslag i området. Kan overvåkes av parkeringsselskap.

### Styrets innstilling:

Parkeringsnormen fra 1979 er førende for antall gjesteparkeringsplasser som ble bygget av Selvaag. Normen tilsa 66 gjesteplasser, sameiet har idag 80 plasser inne i garasjene. Dette betyr at sameiet har 14 plasser som kan leies ut.

Seksjonseiere parkerer idag gratis på gjesteparkeringsplasser, seksjonseiere parkerer både med bil nr. 1 og nr. 2 på gjesteparkering. Dette oppfattes av mange som en urettferdig løsning.

Det tilbys idag nettbaserte system hvor beboere selv kan innvilge parkeringstillatelse fra egen PC, nettbrett eller Smart Phone. Kontrolløren fra parkeringsselskap scanner bilnummer for å se om parkeringstillatelse er innhentet. Hvis så ikke er tilfelle vil parkeringsgebyr ilegges.

Det er også mulig for sameiet å innvilge fast parkeringstillatelse på gjesteplasser for et visst antall kjøretøy, disse omfattes ikke av kontrollsystemet.

Kontrollavgift som ilegges tilfaller parkeringsselskap.

Kostnadene ved å innføre systemet er kun til nødvendig skilting og informasjonsmateriell.

Styret vil anbefale følgende:

1. Avgiftsfri parkering på dagtid
2. Avgiftsparkering mellom 01.00- 08.00, kr 50 per natt
3. 3 døgn per måned gratis på et bilnummer per seksjon
4. Leie av parkeringsplass med avtale med sameiet; kr 800 pr mnd

#### Styrets forslag til vedtak:

##### Vedtak 1: Innføring av parkeringssystem for gjesteplasser

Styret støtter forslagsstiller og mener at det er rimelig at det innføres avgiftsparkering på sameiets gjesteparkingsplasser på nattetid.

Styret anbefaler årsmøtet å gi styret i oppdrag å innføre avgiftsbelagt parkering med en prøveperiode på 12 måneder for deretter å fremme forslag til årsmøte om fremtidig løsning.

##### Vedtak 2: Utleie av definert antall gjesteplasser til beboere med behov for mer enn en parkeringsplass

Styret gis mandat til å utstede leieavtale av inntil 14 gjesteparkingsplasser til kr. 800 per måned til beboere.

### G. Svein Wiig, OBV 42: Krav om at styret gjennomfører årsmøtevedtak vedr. varmekabler og asfaltkant utenfor OBV 42

#### JEG FREMMER FØLGENDE SAK.

**KRAV OM AT STYRET GJENNOMFØRER ÅRSMØTETS VEDTAK AV 01.10.2020 I SAK NR. 11 OM AT: « ... VARMEKABELEN REPARERES OG ASFALTKANTEN FRESES OPP SNAREST SLIK AT VANNET RENNEN NED MOT VANNRISTEN OG IKKE INN PÅ PLATTINGEN / TRAPPEN».**

På Årsmøtet i fjor opplyste styret om at: « ... arbeidet er prosjektert og vil bli utført». Ved purringer er det opplyst at: « ... skaden skulle bli reparert på 3 bestemte datoer», senere svar var at: « ... arbeider som er varslet blir fulgt opp av styret», og siste svaret er at: « ... det er inngått avtale med firma for å utføre oppdraget». INTET ARBEIDE ER PÅBEGYNT 160 dager etter Årsmøtet / vedtaket.

På Årsmøtet i fjor opplyste styret om at: «I sluttoppgjøret med entreprenør så er reparasjonen av skaden kompensert».

-

Det er nå ca. 30 måneder og 3 vintre siden varmekabelen i trappen mot OBV NR. 42 ble ødelagt av entreprenøren i forbindelse med rehabiliteringen.

Problemet med at varmekabelen i trappen ikke virker blir ytterligere forsterket ved at den nye asfalten er lagt feil / for høyt i kjørebanelen / er lagt kant i kant med steinene i plattingen med det resultat at vannet renner ned mot / ut på plattingen og ned i trappen ved OBV NR. 42. Resultat er is i trappen.

Dette skaper «farlige» brukerforhold i trappen og er etter min vurdering et klart brudd på sameiets HMS (sikkerhets) regler.

I fjor vinter falt en nabo i trappen og slo seg kraftig. En annen nabo kjøpte ishakke for selv å hakke opp isen i trappen. Vi er flere beboere som ikke aksepterer at det skal være slik.

Hvorfor ble ikke nevnte asfaltkant, ca. 3 m lang, frest opp m.v. samtidig som tilsvarende arbeide ble utført mellom OBV NR. 76 og NR. 78 mot NR. 80 i fjor høst?

#### FREMDRIFT.

For meg synes det som om styret ikke har hatt vilje eller kompetanse til å gjennomføre Årsmøtets vedtak fra i fjor.

JEG ANMODER DERFOR ÅRSMØTET I ÅR Å PÅLEGGJE NESTE ÅRS STYRE Å GJENNOMFØRE VEDTAKET FRA I FJOR.

Varmekablene i trappen mot OBV NR. 42 repareres og den omtalte asfaltkanten freses opp snarest m.v.

Avslutningsvis minner jeg om at de omtalte skadene ble påført sameiet av entreprenøren i forbindelse med rehabiliteringen og skulle ha vært reparert tidligere.

Jeg minner også om at entreprenøren, istedenfor å reparere skaden som ble påført oss, i sluttoppgjøret kompenserte sameiet økonomisk for skaden.

#### Wiigs forslag til vedtak:

Jeg anmoder derfor årsmøtet i år å pålegge neste års styre og gjennomføre vedtaket fra ifjor.

#### Styrets innstilling:

Styret informerte til sak under ekstraordinært årsmøte i 2020 at arbeidet var prosjektert fra styrets side og det ville bli utført etter en anbudsevaluering. Avtale ble inngått med Anleggsgartnermester Guttorm Hoff AS. Styret valgte en leverandør med god, anbefalt kompetanse for arbeidet som skulle utbedres. Grunnet stor oppdragsmengde hos Hoff kunne arbeide først påbegynnes i 2021, når temperatur tillot det. Utbedring ble gjennomført vår 2021. Styret har gjennomført årsmøtevedtaket som Wiig referer til.

#### Styrets forslag til vedtak:

Wiigs forslag til vedtak faller da utbedring er gjennomført.

## Protokoll til årsmøte 2024 for Liabakken Boligsameie

Organisasjonsnummer: 971277289

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 156.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

#### Forslag til vedtak:

Elisabeth Natvig er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 130

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitner

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

#### Forslag til vedtak:

Christian Hundevadt og Kristin Øgaard er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 130

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 24

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 134

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 129

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

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

Styrets innstilling

Ingen endring fra i fjor.

#### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 417 000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 125

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 24

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Garasjerehabiliteringen

Fremmet av: Fredrik Knutsen

Denne saken ligger ved som PDF

Styrets innstilling

Styret redegjør for saken i årsmøtet

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

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

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

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

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

SINTEF skisserer tre alternativer:

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

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

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


SINTEF anbefaler alternativ B basert på at det vil gi sameiet: Et klarere bilde og en strategi for mellomlang og lang sikt. Transparent og tydelig forhold mellom kostnader og nytte. En langsiktig forpliktelse til å holde bygningen i god stand. Liabakken vil kunne ta en informert beslutning om videre fremdrift.»

SINTEF anbefaler også at Liabakken engasjerer en prosjektleder.

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

#### Forslag til vedtak:

Forslaget ligger ved som PDF

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 96

Antall stemmer mot vedtaket: 32

Antall blanke stemmer: 28

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 7. En ekstra månedshusleie pr. boligenhet pr.år

Fremmet av: Fredrik Knutsen

Dette forslaget ligger ved som PDF

#### Styrets innstilling

En måneds husleie tilsvarer omtrent 1.350 000. Det er en relativt liten sum sammenholdt med de utgiftene sameiet har på årlig vedlikehold. Styret anser det bedre å opparbeide tilstrekkelig arbeidskapital, hvilket i prinsippet blir det samme, og kalle inn egenkapital der hvor sameiet står ovenfor store prosjekter. Fellesgjeld i et sameie er lite gunstig da renten er høyere enn renten den enkelte sameier kan oppnå. Dette skyldes at fellesskapet, i motssetning til den enkelte sameier, ikke kan stille sikkerhet. Sameiet står ovenfor store utgifter i forbindelse med garasjerehabiliteringen, og finansiering av dette prosjektet må løses først. Et fond vil ikke på kort sikt svare på denne utfordringen og kan eventuelt vurderes senere.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

#### Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 123

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 8. Solceller i Liabakken

Fremmet av: Øystein Lunde

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

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

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

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

#### Styrets innstilling

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


Styret anbefaler at årsmøtet stemmer ja til forslaget.

#### Forslag til vedtak:

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

- Fysisk utforming og plassering
- Investeringskostnader
- Nedbetalingstid og lønnsomhet

Rapporten legges til grunn for et anbud om utbygging anlegget.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 102

Antall stemmer mot vedtaket: 41

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

Fremmet av: Fred Jaang

Hei.

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

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

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

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

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

Mvh

Fred Jaang

Olaf Bulls vei 32

#### Styrets innstilling

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

Styret anbefaler at det stemmes nei til forslaget.

#### Forslag til vedtak:

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 131

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 10. Farge på terrasseveggene

Fremmet av: Monika Stacha

Terrasseveggene er i dag malt i grått.

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

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

Fargeforskere sier også at grått hverken er nøytralt eller tidløst.

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

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

#### Styrets innstilling

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

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

#### Forslag til vedtak:

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 1

Antall stemmer mot vedtaket: 143

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 11. Oppussing av/olje skadede dører i oppgangene

Fremmet av: Christian Hundevadt

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

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

#### Styrets innstilling

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

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

#### Forslag til vedtak:

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 123

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

Fremmet av: Christian Hundevadt



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

1. Standard: Dagens ballbane trenger en oppgradering for å kunne brukes skikkelig. Asfalten har sprukket og hevet seg flere steder noe som gjør det vanskelig å bruke banen til ballspill.

2. Bruk: Vi ser ballplassen hver dag og har kun observert at den har vært brukt et fåtall ganger gjennom sommerhalvåret i fjor. Den har da hovedsakelig blitt brukt til ballek, men aldri av flere for å ha en basketball/fotballkamp. Dette henger mest sannsynlig sammen med punkt 1 samt at det er flere bedre alternativer for ballspill i området.

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

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

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

#### Styrets innstilling

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

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

#### Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 133

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 13. Oppussing gang i underetasjen

Fremmet av: Merete Straume

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

Det bør også gjøres noe med gulvet.

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

#### Styrets innstilling

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

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

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

#### Forslag til vedtak:

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

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 69

Antall stemmer mot vedtaket: 65

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 14. Garasjeplasser

Fremmet av: Trygve Poppe

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

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

#### Styrets innstilling

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

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer ja til forslaget.

#### Forslag til vedtak:

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

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 80

Antall stemmer mot vedtaket: 59

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 15. Trampoline

Fremmet av: Familien Fodchenko Pettersen

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

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

Trampolinen har vist seg å være den mest populære utendørslekeapparat for barn, og vi mener at dette vil være et verdifullt tilleggstiltak for å styrke samholdet og trivselen i sameiet. En trampoline gir barna en morsom og samtidig fysisk aktivitet, noe som er viktig for deres helse og velvære i stadig mer digitalisert verden. Trampolinen vil være et naturlig samlingspunkt for barna og bidra til å styrke båndene mellom naboene i sameiet. Plasseringen på lekeplassen ved Olaf Bulls vei 76-82 utnytter ledig plass effektivt og gir et egnet

område for barna å leke i tilknytning til eksisterende tilbud. Ved å innføre slike tiltak viser sameie at de er opptatt av å skape et positivt og barnevennlig nabolag, noe som kan ha en positiv innvirkning på sameiets omdømme.

Estimert kostnadsversikt og leverandørforslag:

- 10,950,00 kr inkl mva - 4,3 m Rund Combo Trampoline, Leverandør: JumpKing  
<https://jumpking.no/product/43-m-rund-combo-trampoline/>

- 1.890,00 kr inkl mva - Montering ny JumpKing trampoline, Leverandør: Happy Kid  
[https://www.happykid.no/trampolinemontering/Montere\\_ny\\_JumpKing\\_Trampoline](https://www.happykid.no/trampolinemontering/Montere_ny_JumpKing_Trampoline)

- 3.500,00 kr inkl mva - Vinteroppbevaring inkl ned- og opp- montering, Leverandør: Happy Kid  
<https://www.happykid.no/trampolinemontering/vinteroppbevaring-av-trampoline>

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

Vi håper på deres støtte under årsmøtet.

#### Styrets innstilling

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

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

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

#### Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 132

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 16. Vedlikeholdsplan

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

Styret har konkludert på følgende måte:

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

Se egen sak i årsmøtedokumentene.

2. Kartleggingsoppgaver

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

- balkong- og terrassedekker

- kledning, vinduer og balkongdører på langfasadene

- inngangspartier og oppganger

- takene, inkl. montering av solcellepaneler

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

Nødvendig vedlikehold/ utskifting vil bli gjennomført.

4. Overvannshåndtering


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

5. Kartlegging av behovet for utbedring av støttemurer – eventuell gjennomføring

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

#### Forslag til vedtak:

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

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 133

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 17. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Elisabeth Natvig (116 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Elisabeth Natvig

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Elin Ryan (119 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Elin Ryan

## Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Liabakken Boligsameie

Møtedato: 07.09.21

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Voksen kirke

Til stede: 66 seksjonseiere, 33 representert ved fullmakt, totalt 99 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kari-Anne B. Lindland.

Møtet ble åpnet av Kristin Øgaard

### 1 Konstituering

#### A Valg av møteleder

Som møteleder ble Jan-Erik Nielsen foreslått.

**Vedtak: Godkjent.**

#### B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

**Vedtak: Godkjent.**

#### C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Kari-Anne B. Lindland foreslått, og som protokollvitne ble Rasmus Eger foreslått.

**Vedtak: Godkjent.**

Som tellekorps ble følgende valgt: Øistein Lunde og Mai Britt Wang

#### D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent.**

### 2 Forslag

#### A Styret: Brannsikringstiltak - Brannalarmanlegg

Under Årsmøtet i 2019 ble den justerte vedlikeholdsplanen godkjent som rettesnor for styrets arbeide. Første prioritet på denne planen var Brannsikringstiltak.

Styrets begrunnelse for å sette denne opp som ny sak var flg:

Styret mener at rømningsveiene er til dels dårlige og at det derfor er viktig å foreta en systematisk gjennomgang med sikte på

- etablering av brannvarslingssystem
- forbedring av rømningsveier der dette lar seg gjøre
- eventuelle andre tiltak

### Økonomi

Tilbudet fra Firesafe for installasjon av brannalarmanlegg inkl. prosjektering, byggesøknad, samt driftsettelse er kr. 2 136 875 inkl. mva.

I tillegg kommer service (kontroll) som utgjør kr. 485 000 inkl mva for 5 år, dvs kr. 97 000 pr.år. Sameiet må i fremtidige budsjetter regne inn denne årlige kostnaden, også utover angitt 5 års periode. Kostnaden for installering og service tas over driftsbudsjett.

### Se innkallingen for fullstendig saksfremstilling

#### Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar installering av nytt brannvarslingsanlegg i alle leiligheter og oppganger.

**Vedtak: Godkjent mot 21 stemmer.**

### B Styret: Endring av hovedprinsipp for vaktmesterordning

Sameiet har egen ansatt vaktmester i 100 % stilling. Vaktmesteren har ansvar for daglig tilsyn og vedlikehold av sameiets bygninger, installasjoner og fellesarealer.

Vaktmesteren nærmer seg pensjonsalder og kan ikke videreføre sitt arbeid pga yrkesskade. I forbindelse med dette ønsker styret å fremme forslag til endring i fremtidig vaktmesterordning ref. sameiets vedtekter, paragraf 13, pkt. 8.

Styret opplever at sameiere stiller stadig større krav til omgivelsene og forventer at sameiet driftes på en profesjonell måte med høy servicegrad. Tjenesteutsetting vil kunne gi bedre og mer driftssikre tjenester ved å gi sameiet tilgang til et profesjonelt miljø av en viss kritisk størrelse. En ekstern bedrift vil ha service desk som kan besvare henvendelser utover normal arbeidstid.

Styret har god erfaring med tjenesteutsetting (gjort det siden november 2019) og ser på det som en driftsvennlig løsning.

#### Økonomi

Kostnader for dagens ordning med vaktmester ligger rundt kr. 780 000 per år. I denne kostnaden ligger bl.a lønn, arbeidsgiveravgift, overtid, pensjon, samt kompensasjon for husleie. I tillegg har vaktmester en tjenesteleilighet som sameiet subsidierer med ca Kr. 180.000 pr år.

Dagens innleieordning har kostet sameiet rundt kr. 560 000 pr år (inkl. lønn, snømåking/strøing).

Vaktmesterens tjenesteleilighet i OBV 82 kan selges eller leies ut hvis dagens vaktmester-oppgaver blir tjenesteutsatt. Et evt. salg vil kunne redusere fellesgjelden i sameiet. Årsmøtet i 2022 må ta stilling til om leilighet skal leies ut videre eller selges. Dette må opp iht sameiets vedtekter; «Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap».

### Se innkallingen for fullstendig saksfremstilling.

Det ble informert om at det p.t. er ca. kr 260 000 rimeligere med vaktmesterjeneste.

**Styrets forslag til vedtak:**

Sameiet tjenesteutsetter vaktmestertjenesten til et profesjonelt vaktmesterfirma.

**Vedtaket: Godkjent mot 2 stemmer.**

**C. Fredrik Knutsen, OBV 74: Vannforsyning i Oslo**

Jeg har følgende spørsmål til årsmøte i Liabakken Boligsameie 2021

1. Hva vil styret i Liabakken Boligsameie gjøre for å holde seg orientert om hva som skal skje i nabolaget til Liabakken Boligsameie i 2021 - 2024
2. Hvordan vil styret i Liabakken Boligsameie jobbe for at det skal bli foretatt en undersøkelse av husene som ligger i øvre D-felt Nedre D-Felt.
3. Har styret i Liabakken Boligsameie sjekket ut om det skal bli foretatt en undersøkelse av boligenhetene som ligger i øvre D-felt Nedre D-Felt.
4. Hvordan vil styret i Liabakken Boligsameie jobbe for å påvirke utbyggerne når det gjelder riggplassen som skal opprettes på parkeringsplassen nedenfor OBV 66 - 82. Her tenker jeg mest på landskapsvern osv.?
5. Hvordan vil styret i Liabakken Boligsameie jobbe for å påvirke når det gjelder utkjøring av masse fra tunnelen som skal sprenges? Her tenker jeg mest på dagkjøring kontra nattkjøring.

**Knutsens forslag til vedtak:**

Styret lager en oversikt om hvordan de jobber, og hvordan de har tenkt å påvirke Oslo kommune på en slik måte at punktene som er nevnt ovenfor blir til minst mulig sjenanse, og at det oppstår minst mulig skade på bygninger, seksjoner, støy og natur i den perioden anleggsarbeid vil pågå.

**Styrets forslag til vedtak:**

Styret fortsetter det systematiske arbeidet opp mot Oslo Kommune og Norconsult og vil informere beboere fortløpende om de forestående prosesser for å minske sjenanse og skade på bygninger, seksjoner, støy og natur i anleggsperiode.

**Vedtaket: Styrets forslag til vedtak ble godkjent mot 1 stemme.**

**D. Fredrik Knutsen, OBV 74: Ny avtale med leverandør av Internett og TV til Liabakken Boligsameie 2021**

Nåværende avtale med Get/Telia går ut i desember 2021. Når styret skal forhandle fram en ny avtale er det viktig at styret forstår viktigheten av at vi har et anlegg og en avtale som tar vare på de mest elementære behov beboerne i Liabakken Boligsameie har når det gjelder TV/Internett.

I dagens samfunn er vi alle avhengig av et internett som fungerer. Det er her vi kommuniserer med omverden. Vi får meldinger fra det offentlige som, NAV, skatteetaten, Oslo kommune og andre offentlige etater gjennom Altinn. Betaling av regninger i banken er helt nødvendig. Vi er avhengig av å logge oss på mine sider som i f.eks. forsikringselskaper, organisasjoner vi er medlem av og forretninger vi handler mye i, og som sender oss elektroniske fakturaer. Vi bestiller flybilletter, togbilletter, båtbilletter, reiser og hoteller via nettet. Vi bestiller legetimer, tannlegetimer, timer overalt i det offentlige systemet. Sporing av pakker som blir sendt til oss. I framtiden vil tilbud om online kurs øke. Mer vil komme, vi har bare sett en smakebit av hva som vil komme.

**Knutsens forslag til vedtak:**

Jeg foreslår at Styret i Liabakken boligsameie sender ut et spørreskjema til alle seksjonseiere om hva de ønsker skal være med i en avtale når det gjelder TV og Internett.

**Forslagstiller trakk sitt forslag og erstattet dette med et benkeforslag (se vedlegg).**

**Styrets forslag til vedtak:**

Styret gjennomfører ingen spørreundersøkelse.

**Vedtaket: Styrets forslag ble godkjent mot 27 stemmer.**

**E. Fredrik Knutsen, OBV 74: Protokoll til årsmøte 2020 for Liabakken Boligsameie: Forslag 6. Installering av grønne tak**

Jeg foreslår at denne saken kommer opp på nytt og da med følgende krav som legges fram for årsmøte:

1. Hvilken kostnader koster etableringen av grønne tak? Jeg forutser at de som skal gjøre jobben har HMS kostnader med i anbudet, og at styret kvalitetssikrer dette. Her er det viktig at styret ber om en HMS plan fra leverandørene.
2. Hva blir de årlige vedlikeholdskostnadene?
3. Hvilke krav til sikkerhet vil måtte kreves for de som skal utføre vedlikeholde? Her er det viktig at styret ber om en HMS plan fra leverandørene. Hvilken verdi har dette bortsett fra det rent estetiske for de som måtte finne det interessant å sitte å se ned på disse takene.
4. Når dette er kartlagt og alle fakta om verdien av dette, og alle kostnader som gjelder etablering og årlig vedlikehold er utredet legges saken fram på ny, med minimum kravene i pkt. 1,2 og 3.

**Knutsens forslag til vedtak:**

Vedtaket fra 2020 omgjøres og får følgende form: Styret utreder etableringskostnader for grønne tak, og drift- og vedlikeholds utgifter for dette. Når dette er gjort legges saken fram for årsmøte på nytt.

**Styrets forslag til vedtak:**

Fjorårets årsmøtevedtak opprettholdes.

**Forslag til vedtak: Styret trakk sitt forslag og Knutsen forslag til vedtak ble godkjent ved akklamasjon.**

**F. Mette Pedersen, OBV 40: Innføring av nytt system for gjesteparkering**

Jeg vet at temaet har vært oppe flere ganger uten at det er kommet til noen løsning. Jeg må innrømme at jeg har sett meg ganske lei av at gjesteplassene opptas av beboere i OBV.

Jeg har et forslag til løsning:

50% av gjesteplassene gjøres om til utleieplasser, som kan leies av beboere som ønsker parkeringsplass til bil nr 2, til vanlig leie. De er jo likevel opptatt av beboeres biler i dag.

Samtidig forbys beboere å benytte gjesteplassene slik som praksis er i andre borettslag i området. Kan overvåkes av parkeringsselskap.

Dette vil gi inntekter til fellesskapet.

Det er urimelig at beboere skal ha gratis parkeringsplass eller oppta plassen beregnet til gjester.

**Pedersens forslag til vedtak:**

50% av gjesteplassene gjøres om til utleieplasser, som kan leies av beboere som ønsker parkeringsplass til bil nr 2, til vanlig leie.

Samtidig forbys beboere å benytte gjesteplassene slik som praksis er i andre borettslag i området. Kan overvåkes av parkeringsselskap.

**Vedtak: Forslaget falt med 4 stemmer for**

**Styrets forslag til vedtak:**

**Vedtak 1: Innføring av parkeringssystem for gjesteplasser**

Styret støtter forslagsstiller og mener at det er rimelig at det innføres avgiftsparkering på sameiets gjesteparkeringsplasser på nattestid.

Styret anbefaler årsmøtet å gi styret i oppdrag å innføre avgiftsbelagt parkering med en prøveperiode på 12 måneder for deretter å fremme forslag til årsmøte om fremtidig løsning.

**Vedtak: Forslaget falt med 30 stemmer for og 33 stemmer mot.**

**Vedtak 2: Utleie av definert antall gjesteplasser til beboere med behov for mer enn en parkeringsplass**

Styret gis mandat til å utstede leieavtale av inntil 14 gjesteparkeringsplasser til kr. 800 per måned til beboere.

**Vedtak: Forslaget ble vedtatt med 35 stemmer for og 29 stemmer mot.**

**G. Svein Wiig, OBV 42: Krav om at styret gjennomfører årsmøtevedtak vedr. varmekabler og asfaltkant utenfor OBV 42**

JEG FREMMER FØLGENDE SAK.

KRAV OM AT STYRET GJENNOMFØRER ÅRSMØTETS VEDTAK AV 01.10.2020 I SAK NR. 11 OM AT: « ... VARMEKABELEN REPARERES OG ASFALTKANTEN FRESES OPP SNAREST SLIK AT VANNET RENNED NED MOT VANNRISTEN OG IKKE INN PÅ PLATTINGEN / TRAPPEN».

**Se innkalling for fullstendig saksfremstilling.**

**Wiigs forslag til vedtak:**

Jeg anmoder derfor årsmøtet i år å pålegge neste års styre og gjennomføre vedtaket fra ifjor.

**Styrets forslag til vedtak:**

Wiigs forslag til vedtak faller da utbedring er gjennomført.

**Vedtak: Forslagstiller trakk forslaget.**

Møtet ble hevet kl.: 20.40. Protokollen signeres av

Møteleder: Jan-Erik Nielsen /s/

Fører av protokollen: Kari-Anne B. Lindland /s/

Protokollvitne: Rasmus Eger /s/

Forslag til årsmøte:

Styret må forhandle fram en teknisk løsning som inneholder disse minimumskravene:

Innholdet et vist antall kanaler  
Opptaksmulighet  
Start forfra på TV programmer  
TV arkiv

Boksen som plasseres i hver eierseksjon må til svare Telia Box. *ELLER TE - V*

Internet hastighet:

Minimum:

*50/50 Mbit/s opp og ned lastning*

Forslaget er fra

Fredrik Knutsen



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
HERBLEGGT 1971 OSLO 5 111060

ØA/LO

**KOPI**

Oslo, den  
7. desember 1983

**FERDIGATTEST**

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

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

Journalsnr. 81/2000

Arbeids art

Nybygg

Avsluttende synsforretning  
28.10.83

Bygningens art

Terrasseblokk med garasje

Byggherre

A/S Selvaabygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemelder

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende

O.ing. Harald Buha, 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

funget

Ø. Andersen

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

## Plan- og bygningssetaten



ANDENÆS VVS AS  
Postboks 33 Vålerenga  
0626 OSLO

Deres ref.: Eskild Muri Bø  
Vår ref. (saksnr.): 201015186 - 9  
Saksbehandler: Jetmir Sabani  
Dato: 30.01.2024  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: OLAF BULLS VEI 58, 60, 62 OG 64 Eiendom: 33/2168/0/0  
Tiltakshaver: LIABAKKEN BOLIGSAMEIE Søker: ANDENÆS VVS AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

### Ferdigattest - Olaf Bulls vei 58, 60, 62 og 64

**Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av nye vannledninger, mottatt 19.12.2023.**

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

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201015186			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan - Leilighet type 2	119457-DR-H-004	07.08.2009	1/6
Plan - Leilighet type 2	119457-DR-H-011	06.05.2010	1/7
Plan - Leilighet type 1	119457-DR-H-002	06.08.2009	1/8
Plan - Leilighet type 1	119457-DR-H-002	06.08.2009	1/9
Oppleggskjema	119457-DR-H-010	09.02.2010	1/10

### Klagefristen er tre uker

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

Saksnr.: 201015186-9

Side 2 av 2

§27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

**Jetmir Sabani - saksbehandler**  
**Gaute Dekko - prosjektleder**  
avdeling for byggeprosjekter  
3-ukerssaker

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





Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

Arkitektkontoret GASA AS  
Møllergata 12  
0179 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201602062-8 Saksbeh.: Ingrid Tunesvik Helleve Dato: 11.04.2019  
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: OLAF BULLS VEI 52-56, 58-64 OG Eiendom: 33/2168//  
66-72

Tiltakshaver: LIABAKKEN BOLIGSAMEIE Adresse: Olaf Bulls vei 64, 0765 OSLO  
Søker: Arkitektkontoret GASA AS Adresse: Møllergata 12, 0179 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

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

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

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

### Godkjente tegninger og kart

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

Saksnr: 201602062-8

Side 2 av 2

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

### Sluttrapport for avfallshåndtering

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

### Klagefristen er tre uker

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

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.04.2019 av:

Ingrid Tunesvik Helleve - saksbehandler  
Murtaza Hussain - fungerende enhetsleder

Kopi til:

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



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA

## Plan- og bygningssetaten



FIRESAFE AS  
Postboks 6411 Etterstad  
0605 OSLO

Saksnr.: 202116406-5

Side 2 av 2

Kopi til:  
LIABAKKEN BOLIGSAMEIE, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.09.2022
Marius Pedersen	202116406 - 5	Belin Fatahi	
	<b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>		

Adresse:	OLAF BULLS VEI 30 - 82	Eiendom:	33/2168/0/0
Tiltakshaver:	LIABAKKEN BOLIGSAMEIE	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

## Ferdigattest – Olaf Bulls vei 30 - 82

**Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 13.09.2022.**

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

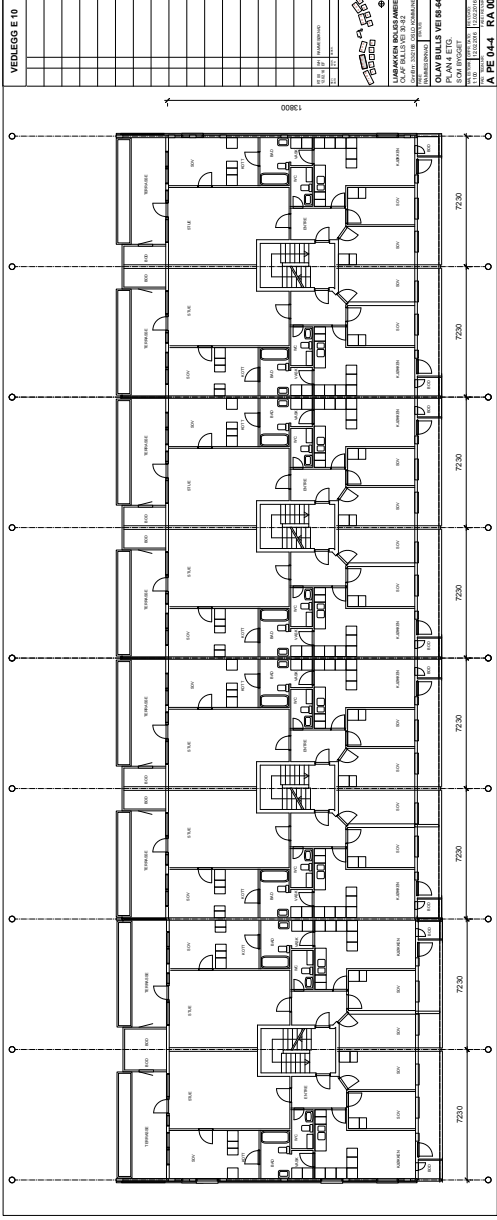
### Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

**Belin Fatahi - saksbehandler**  
**Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder**  
avdeling for byggeprosjekter  
3-ukerssaker







Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem  
OLAF BULLS VEI 60

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86493851  
7902095

Vår ref (Saknr):

Date: 24.06.2024  
Saksbehandler: Automatisert produksjon

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2168

Vi viser til bestilling av 20240624 for OLAF BULLS VEI 60.

### GNR. 33 BNR. 2168

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.05.1981.

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

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

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder

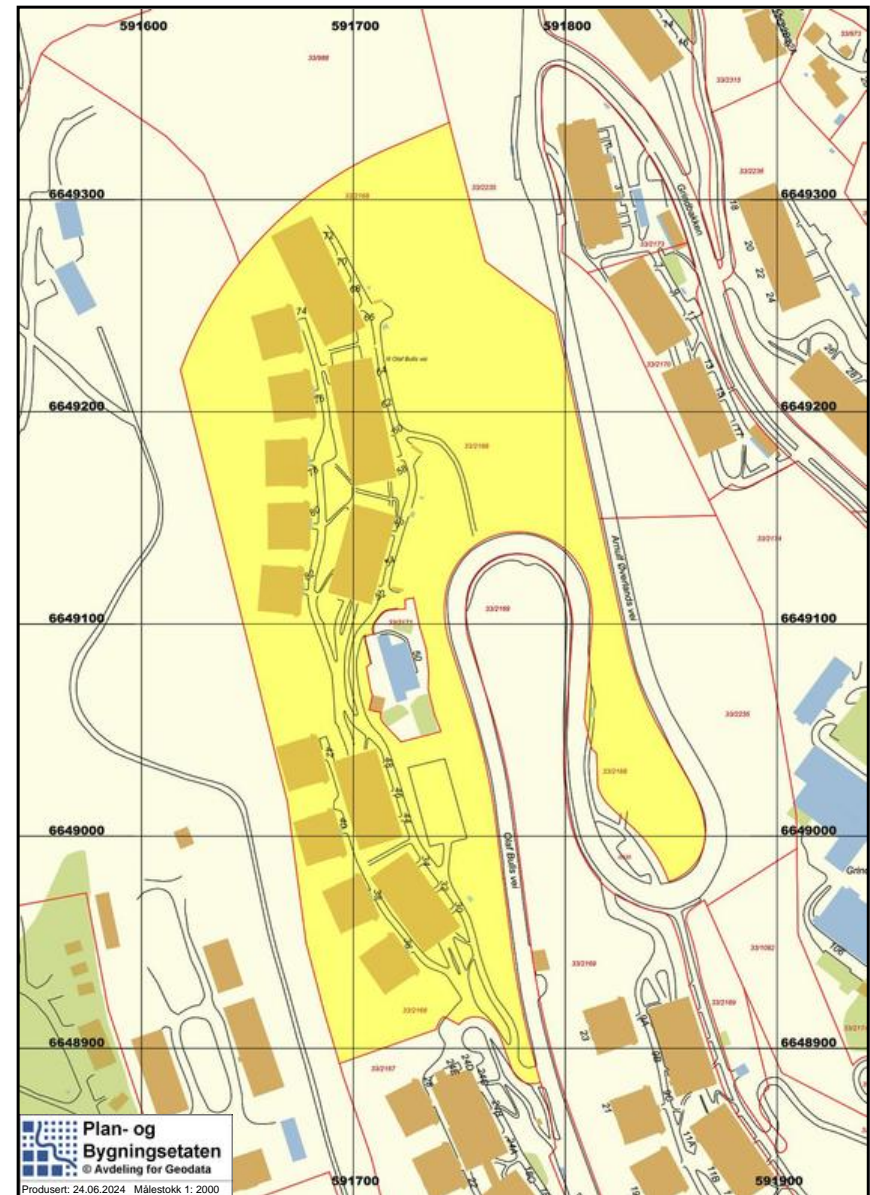


Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Oslo kommune

Oslo **Plan- og bygningsetaten**

## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



## S-2401

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

**Vedtaksdato:** 10.07.1979

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197901621](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** Gjelder foran KDP-6 Osломарка

**Knytning(er) mot andre planer:** 8981, V040182, 3979, V080581, V200686, 24182, V240780, V181181, V220481, 27980

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

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

§ 2. Området er regulert til:

- Bygeområde for boliger med tilhørende anlegg.
- Bygeområde for offentlig bygning - skole, barnehage, idrettshall m.m.
- Bygeområde for forretning/kontor (lokalservice).
- Trafikkområde - kjørevei, busslomme, gangvei.
- Friområde - turvei, anlegg for lek - idrett og sport.
- Fareområde - anlegg for høyspentledning.

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

§ 4. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjenning plan i mål 1:500 for den ubebygde del av tomt (utomhusplan) i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Eksisterende terreng og vegetasjon må i størst mulig grad bevares og beskyttes mot skader i anleggsperioden.

Sammen med byggemelding skal innsendes plan som viser tilriggingsplasser, lagerplasser, arbeidsbrakker og disponering av overskuddsmasser etc.

§ 5. Voksen Skog, feltene A, B, C, D, E og F kan bebygges med terrassehus/terrasse- blokker i inntil 4 etasjer over eksisterende terreng i bakkant hus/blokkrekke og maks. gesimshøyde = 17 m i forkant hus/blokkrekke. Endeseksjonene i hvert felt skal avtrappes til maks. 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant hus/blokkrekke. Utnyttelsesgrad for området Voksen Skog skal være maks. U=0,5. Tomter for barnehage kan bebygges med maks. 500 m<sup>2</sup> brutto. Samtlige barnehagetomter skal endelig avgrenses i bebyggelsesplanen. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes.

Senterområdet, felt G, H og I kan bebygges med henholdsvis:

Felt G: Barnehage, barneskole, ungdomsskole, idrettshall, ungdomsklubb i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng.

Felt H: Boliger som terrassehus/terrasseblokker i maks. 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant blokkrekke. Endeseksjonene skal være avtrappet til maks 2 etasjer. Brutto boligareal skal være maks. 5500 m<sup>2</sup>.

Felt I: Dagligvareforretning, strøksbetjenende kontorvirksomhet (lokalservice). Det skal også kunne innpasses lokaler for offentlig helse- og sosialsenter, samfunnshusfunksjoner (møtelokaler), ungdomsklubb etc. Bebyggelsen skal være i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng i bakkant bygning og maks. 3500 m<sup>2</sup> bruttoareal.

Skogen felt N, kan bebygges med boliger som terrassert bebyggelse i inntil 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant husrekke og maks gesimshøyde = 17 m over eksisterende terreng i forkant husrekke. Vest for felt N skal det innpasses tomt for barnehage som kan bebygges med maks. 500 m<sup>2</sup> brutto. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes. Bebyggelsen skal inneholde en heis som forbinder det nedre nivå ved samleieven med det øvre nivå ved Skogen stasjon. Utnyttelsesgraden for området Skogen skal være maks. U = 0,5.

§ 6. Parkering skal anordnes etter normen:

For rekkehus

Egenparkering	1,1 bilplass pr. bolig
Besøksparkering	0,2 bilplass pr. bolig
Reserve	<u>0,2 bilplass pr. bolig</u>
Til sammen	1,5 bilplass pr. bolig

For leiligheter

Egenparkering	1,0 bilplass pr. bolig
Besøksparkering	0,2 bilplass pr. bolig
Reserve,	<u>0,2 bilplass pr. bolig</u>
Til sammen	1,4 bilplass pr. bolig

## S-2401

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

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

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

§ 7. Innenfor boligområdene skal leilighetsfordelingen være:

15% 2-roms leiligheter  
25% 3-roms leiligheter  
50% 4-roms leiligheter  
10% 5-roms leiligheter

For området Skogen kan leilighetsfordelingen være:

20% 2-roms leiligheter  
20% 3-roms leiligheter  
60% 4- og 5-roms leiligheter

§ 8. Kjøreatkomst til barneskolen og barnehage i felt G skjer fra Målstrostveien. For øvrig skjer atkomst til felt G fra vei 3051 (samleveien).

Felles avkjørsel til felt C og D er også felles for barnehagen i felt D.

Fellesareal/parkering i forbindelse med snuplassen nord i felt G er felles for ungdomsskolen og idrettshallen.

Barnehagen i felt E skal ha kjørbær atkomstrett over offentlig gangvei fra vei 3051 (samleveien). Parkering for barnehagen skal skje i felt E.

Felles avkjørsel fra snuplassen i enden av vei 3051 (samleveien) skal være felles for felt N og barnehagen.

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

§ 10. På offentlig og privat gang- og sykkelvei kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring

(utrykningskjøretøyer, søppelbiler o.l.).

På gangvei i turvei A-10 tillates kjøring til eiendommene gnr. 27, bnr. 50, 786 og 1206. På gangvei i forlengelsen av veien Jerpefaret tillates kjøring til eiendommene gnr. 33, bnr. 959, 1084, 1219 og 1482.

§ 11. Parkanteplass med hus kan oppsettes i fellesareal utenfor den angitte grense for bebyggelse.

Beliggenhet og nødvendig innkjøring skal godkjennes i forbindelse med plan for den ubebygde del av tomten (kfr. paragraf 4, 1. avsnitt).

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





## 8981

Forslag til bebyggelsesplan og endret reguleringsplan for Voksen skog.

8981 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

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

Du finner plansaken her: [198103599](https://saksinnsyn.oslo.kommune.no/saksinnsyn/198103599)

**Vedtaksdato:** 09.04.1981

**Vedtatt av:** Bygningsrådet

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** S-2401

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



## 3979

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

3979 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

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

Du finner plansaken her: [197903018](#)

**Vedtaksdato:** 15.02.1979

**Vedtatt av:** Bygningsrådet

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** S-2401

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



## V040182

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

V040182 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 04.01.1982

**Vedtatt av:** Byplansjefen

**Vedtaksdokumenter:** [198203176](#)

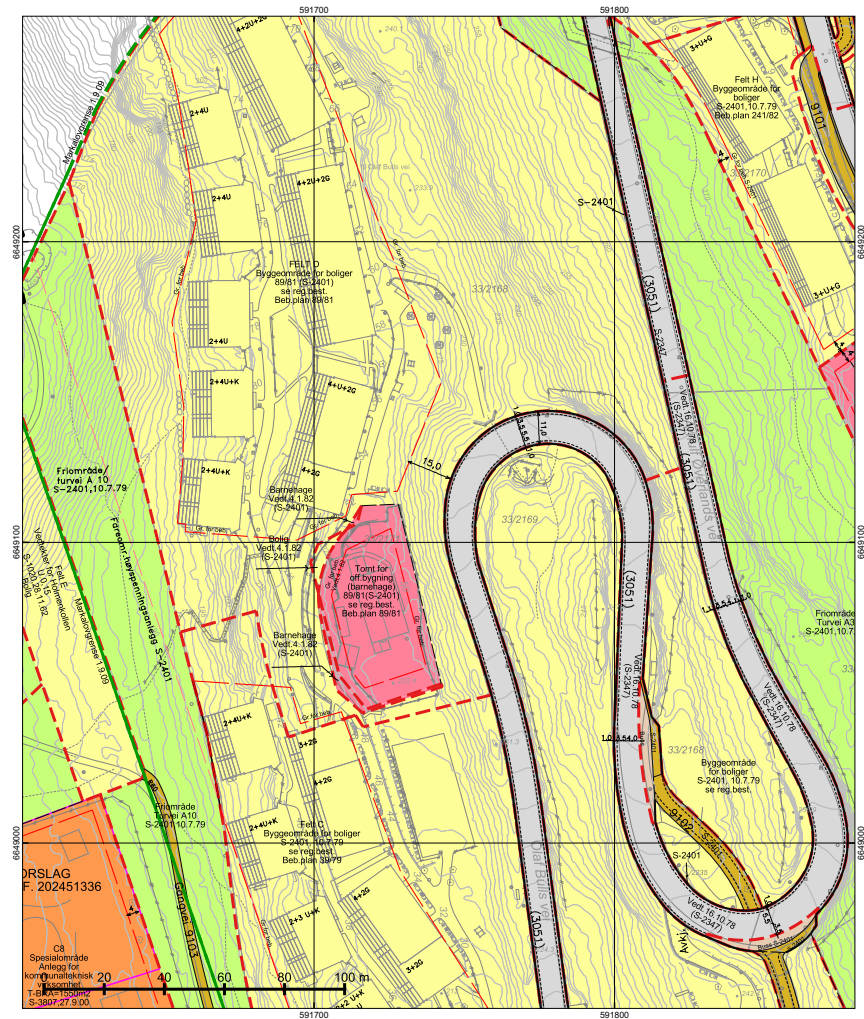
**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** S-2401

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



### TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
  - 41 - Turvei/skileype
  - 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 - Hauspenningsanlegg avgrensning
  - 312 - Fortau
  - 313 - Skulder - bankett
  - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
  - 913 - Formålgrensning
  - 930 - Reguleringslinje
  - 932 - Regulert kant kjørebane
  - Formålgrense
- 
- Foreløpig plan
  - Plangrense (gammel lov)
  - Plangrense (ny lov)
- 
- Grense for bebyggelse
  - Markagrense

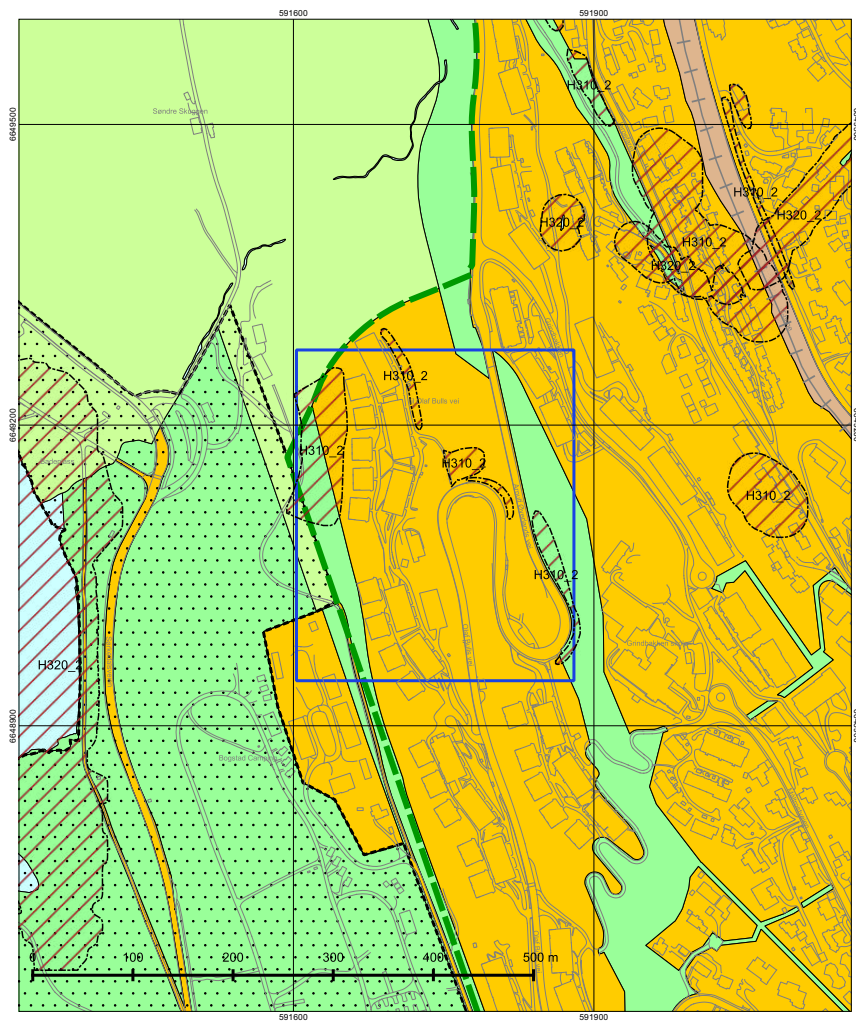
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo		Reguleringskart		
Oslo Dato: 24.06.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3				- Kartutsnittet gjelder vertikalknivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenlagt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.
PlottID/Best.nr: 131739/ 86493851 Adresse: OLAF BULLS VEI 60 Gnr/Bnr: 33/2168		Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP Kommentar:		
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnryk.				
Se tegnforklaring på eget ark				



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 24.06.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koordinat system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyde referanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	<b>Naturmangfold</b>		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.
	- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (grøt). - Kartet er sammenstillt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr.: 131739/ 86493851 Adresse: OLAF BULLS VEI 60 Gnr/Bnr: 33/2168	Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP	Kommentar:	

 Oslo Dato: 24.06.2024 Målestokk 1:3000 Koordinat system: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr.: 131739/86493851 Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP	<b>Kommuneplanen 2015–2030</b>		
	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 - <a href="https://ov2.gbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan">https://ov2.gbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</a> Blå ramme viser utsnittet for de avrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark.		

## Tegnforklaring - kommuneplan

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

## Oversiktskart

Adr.:  
Gnr bnr : 33 / 2168

Bydel : VESTRE AKER  
Skolekrets (2020/2021): Grindbakken



Dato: 26.06.2024 Målestokk 1: 7 500 (A4)







# Olaf Bulls vei 60

Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 116 lokalbjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.) 547 elever, 26 klasser	12 min ⚡ 0,9 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 373 elever, 20 klasser	21 min ⚡ 1,5 km
Voksen skole (1-7 kl.) 509 elever, 28 klasser	4 min ⚡ 2 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 517 elever, 25 klasser	8 min ⚡ 3,8 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 703 elever, 46 klasser	8 min ⚡ 3,7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min ⚡ 3,6 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	12 min ⚡ 6,7 km

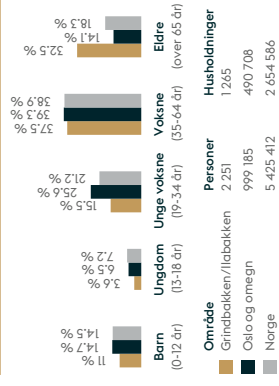
## Offentlig transport

🚏 Liabakken Linje 42, 42N, 45	6 min ⚡ 0,4 km
🚏 Voksenlia Linje 1	27 min ⚡ 1,8 km
🚏 Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min ⚡ 6,9 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min ⚡ 10,4 km
🚏 Oslo Gardermoen	49 min ⚡

## Barnehager

Liabakken barnehage (1-5 år) 50 barn	3 min ⚡ 0,1 km
Grindbakken barnehage (1-5 år) 53 barn	17 min ⚡ 1,2 km
Fossekalven barnehage (1-5 år) 28 barn	4 min ⚡ 1,9 km

## Aldersfordeling



**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 91/100

**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 89/100

**Naboskapet**  
Godt vennskap 68/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

## Sport

🚶 Grindbakken skole	18 min ⚡
🚶 Bogstad camping balløkke	18 min ⚡
🚶 EVO Røa	5 min ⚡
🚶 Hovseter Velvære	5 min ⚡

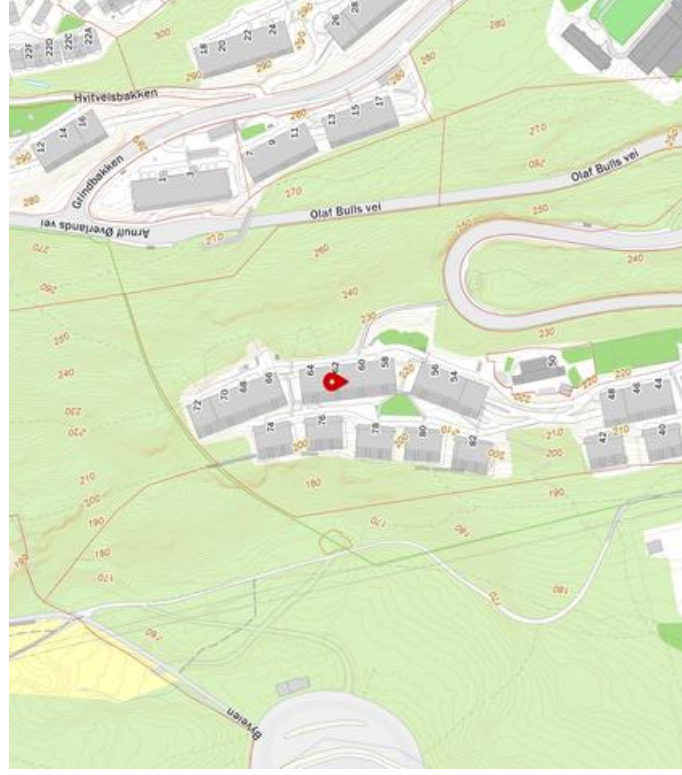
«Nærhet til matka, god kommunikasjon, Hyggelige naboer, Koselig uterom. Fantastisk utsikt. Stille. Pent og sett innvendig for både enslige og familier»

— Sitat fra en lokalbjent

**Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 99/100

**Støynivået**  
Lite støynivå 93/100

**Trafikk**  
Lite trafikk 87/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansen/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalbjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innhentet et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Bæd kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Røa

**Tore Hals Mejdells vei 9C, 0751 Oslo**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner området godt og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen

<https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa>

du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**222 25 500**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

### Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

### Leilighetspakken

*For eiendommer med felles bygningsforsikring*

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

*Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.*

### Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med  
 Söderberg & Partners

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

<https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv>

### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter>

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

### Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

### Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendoms-megler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

### Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrereett>

### Forsikringsforetak

If Skadeforsikring (publ)  
 106 80 Stockholm, Sverige  
 Organisasjonsnummer 516401-8102  
 Forsikringsfilial:  
 If Skadeforsikring NUF  
 Postboks 240, 1326 Lysaker  
 Telefon: 21 49 24 00  
 Foretaksregisteret NO 981 290 666  
[if.no](http://if.no)

### Spørsmål om Trygghetspakken fra If

If Skadeforsikring NUF  
 Telefon: 21 49 00 81  
[boligkjoep@if.no](mailto:boligkjoep@if.no)

### Forsikringsmegler

Söderberg & Partners AS  
 Organisasjonsnummer 965575162  
 Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker  
 Telefon: 930 00 020  
[boligkjoepforsikring@soderbergpartners.com](mailto:boligkjoepforsikring@soderbergpartners.com)

### Bruke Trygghetspakken

If Skadeforsikring NUF  
 Telefon: 21 49 00 81  
[Meld skade på hus- eller innboforsikring](#)  
[Få juridisk hjelp](#)

### Finansklagenemda

Telefon: 23 13 19 60  
[post@finkn.no](mailto:post@finkn.no)

### Klageinstans Söderberg

Klagen sendes per e-post til [klage@soderbergpartners.com](mailto:klage@soderbergpartners.com) eller per brev til Söderberg & Partners v/klageansvarlig Postboks 324, 1326 Lysaker

### If Kundeombud

[Send klagen din her](#)

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

**2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

## 5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

## 6. GARDEROBESKAP

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

**7. KJØKKENINNREDNING**

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

**8. MARKISER, PERSIENNER**

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

**9. AVTREKKSIVIFTER**

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

**10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.**

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE**

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE**r 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.

# — Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.



4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Olaf Bulls vei 60 0765 OSLO

Betegnelse: Gnr 33, bnr 2168, snr 241 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



