

Olaf Bulls vei 34



Velkommen til

Olaf Bulls vei 34



Salgsoppgaven produsert 15. april 2026

Holmenkollens solside

Påkostet 4-roms m/spektakulær utsikt – To solrike terrasser - Garasje m/lader - To bad - Idyllisk beliggenhet

Prisantydning	8 990 000,-
Omkostninger	226 130,-
Totalpris	9 216 130,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 637,-
BRA-i	110 kvm
Totalt BRA	112 kvm
Soverom	3
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1982

Ansvarlig megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no
Megler	Karoline Lillebøe Kling Frostad
Telefon	974 05 045
E-post	k.frostad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Påkostet og meget lekker 4-roms med idyllisk og naturskjønn beliggenhet. Leiligheten ligger flott plassert i byggets 2. etg, er gjennomgående og har usedvanlig gode lysforhold. To store terrasser på hhv. 13kvm (sydvest) og 7kvm (nordøst). Spektakulær utsikt mot Oslofjorden og Bogstadvannet. Garasjeplass i kjeller med lader.

Leiligheten ble betydelig oppgradert i 2020/21 med to nyoppussede bad, nytt kjøkken, oppgraderte overflater, elektrisk og nye vinduer for å nevne noe. Det er bare å flytte rett inn!

Leiligheten har en svært god planløsning med tre soverom, stor stue, åpen kjøkkenløsning og to bad. To terrasser og utebod.

Høydepunkter:

- Strøken utsiktsleilighet
- Tre soverom og to bad
- Solrike uteplasser og garasje
- Høy standard og lekre løsninger
- Usjenert beliggenhet uten innsyn

Arealer og innhold

BRA-i:	110 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	112 kvm
TBA:	20 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Entre, stue/kjøkken, 2 bad, 3 soverom.
BRA-e: 2 kvm. Utvendig bod på terrasse.
Total BRA: 112 kvm.
TBA: 20 kvm.

Olaf Bulls ei 34

2. Etasje



FIDENS

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.

Forklaring av bilde/rommet

























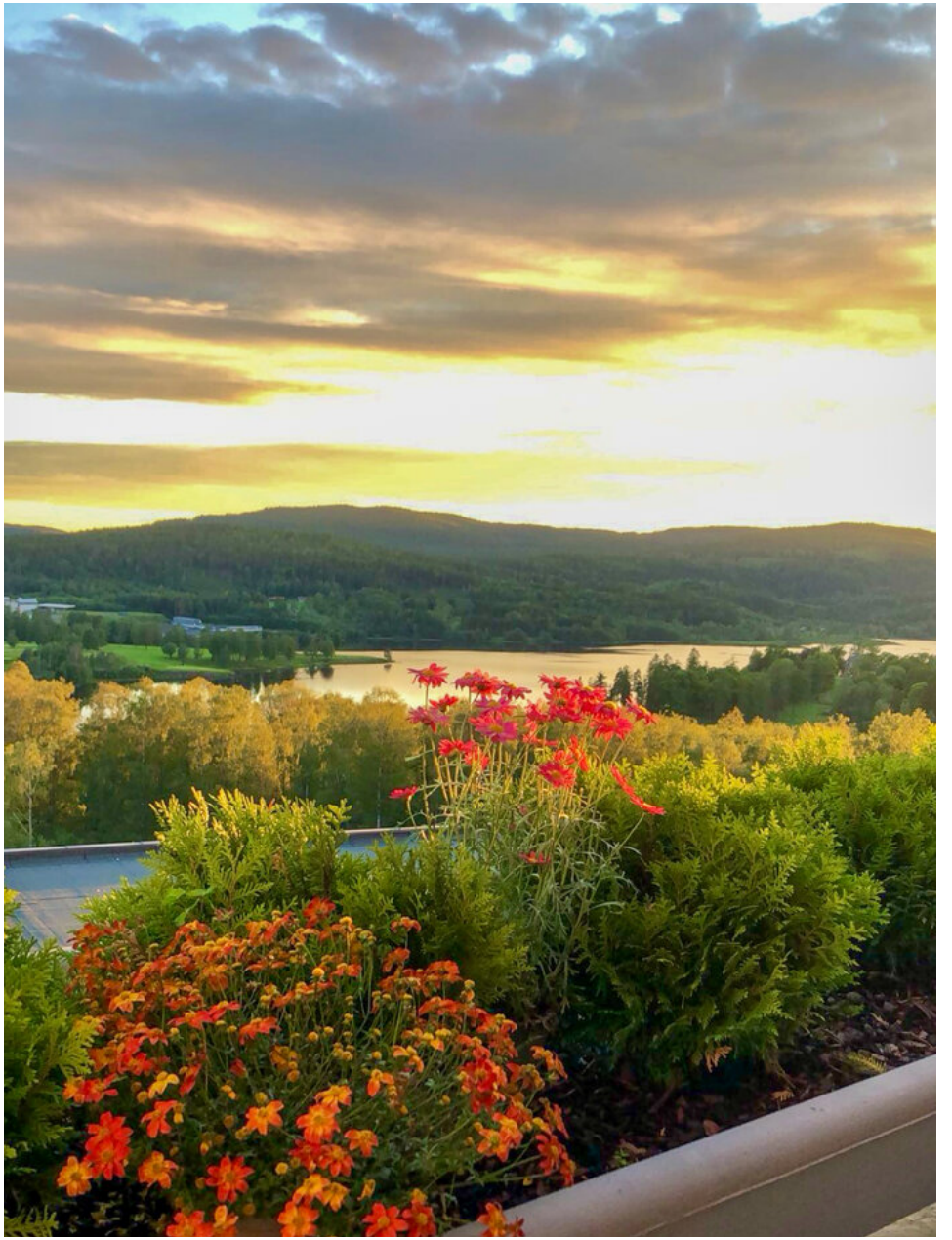













UFRED










SPREKENHUS
HAND WASH
SPREKENHUS
HAND LOTION




















Vi rehabiliterer
betongen i garasjene
15

Informasjon

Olaf Bulls vei 34

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0115/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Olaf Bulls vei 34, 0765 OSLO
Gnr 33, bnr 2168, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Berit Helen Kjorstad

Kjøpesum og omkostninger
8 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
224 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
226 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
239 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 216 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 229 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1982

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 110 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 112 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Entre, stue/kjøkken, 2 bad, 3 soverom.
BRA-e: 2 kvm. Utvendig bod på terrasse.
Total BRA: 112 kvm.
TBA: 20 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass med elbil lader, opplyst av dagens eier.

Solforhold

Selger opplyser om gode solforhold fra ca. kl 11:00 til solnedgang.

Innhold

2. etasje: Stue, kjøkken, 3 soverom, 2 bad, entre.

Standard

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Panelovn. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og utgang til veranda.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad 1: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert wc.

Bad 2: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med åpen dusj, servantskap, veggmontert wc, mekanisk avtrekk og rørfordelingsskap.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights i himling. Porttelefon og skyvedørsgarderobe.

Parkering

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass med elbil lader.

Modernisering og påkostninger

Moderniseringer utført i 2020:
- Forrige eier pusset opp 2 bad, flyttet kjøkken, oppgraderte overflater og det elektriske anlegget.
- Vinduer og terrassedør mot sydvest ble også byttet

Moderniseringer utført i 2021:
- Innendørs solskjerming/screens.
- Byttet ut laminat benkeplate på kjøkken til heltre eik 36 mm.
- Satt opp lettvegg og laget garderoberom med skyvedører i gangen.
- Montert rikelig med garderobeskap i alle soverom.
- Satt inn ekstra høyskap på hovedbadet.

- Installert el-billader på min garasjeplass nr.2005.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: To nye bad med nye membraner, og flytting av kjøkken i 2020. Utført av Smart Prosjekt AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smart Prosjekt AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Dette ble gjort før jeg ble eier av leiligheten, så jeg vet ikke.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det pågår garasjerehabilitering av sameiet nå. Jeg fikk installert el-bil lader i 2021.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid, så vidt jeg vet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier skriver i sin egenerklæring at dette er gjort i 2020. Firmaet heter iflg han Granberg og Nordengen AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Det har ikke blitt kontrollert i min eiertid.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MER installerte min el-billader i januar 2021.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Nei
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble totalrenovert av forrige eier i 2020. Endret rominndeling, bl.a. flyttet
kjøkken. To nye bad. Utført av Granberg og Nordengen AS og Smart Prosjekt AS.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg vet ikke. Det henvises til Liabakken boligsameie.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasjerehabilitering i regi av Liabakken Boligsameie, Obos.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg vet ikke.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Det har ikke vært noen av de ovennevnte problem/feil.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke peis.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Soveromsvinduene ble ikke skiftet ut i 2020, og er iflg takstmann TG2.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ja, tilstandsrapport utført 2.mars 2026 av Fidens AS ved Christian Omre.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Nyeste måling er foretatt 2.mars 2026 i tilstandsrapporten.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Vedr totalrenoveringen i 2020 står det at det ved mindre endringer ikke er krav om byggesøknad.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Garasjerehabilitering, hvor all beboere betaler to beløp. Jeg skal betale ca.kr. 44.000,- i april 2026. Det samme beløpet
skal betales i april neste år, 2027. Dette for å slippe økte fellesutgifter og stort lån for boligsameiet. Ellers er det ingen fellesgjeld
på min leilighet.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er det ikke.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Terrasseblokk over 4 etasjer.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong.

Yttervegger:
Yttervegger av betong forblendet med teglstein og noe panel.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører TG2 grunnet alder og slitasje på eldre vinduer.
- Kjøkken - Avtrekk TG2 grunnet kullfilteravtrekk.
- Ventilasjon TG2 grunnet boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder stue/kjøkken.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom: Stort bad - Fukt TGIU pga bygningsmessig hindre er ikke hulltakning mulig.
- Våtrom: Lite bad - Fukt TGIU pga bygningsmessige hindre er ikke hulltakning mulig.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer medfølger, også vaskemaskin og tørketrommel om ønskelig.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord (kan kjøpes)
- Eik hylle under vindu i stue
- Eik tv-benk i stue
- Gammel hjørnehylle i stue
- Liten hylle i eik på kjøkken
- Sort knaggehylle i gangen
- Frittstående garderobeskape i eikefinish på hovedsoverom
- Liten hylle på hovedbad

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

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

Informasjon om strømforbruk

Totale strømkostnader (nettleie og forbruk) for 2025 var kr. 9500,-

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 637,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, garasjeplass, kabel-TV/bredbånd, drift og vedlikehold, forretningsførerhonorar, felles forsikringer, vaktmester, kommunale avgifter samt øvrig drift av sameiet.

Eiendomsskatt

Kr 548,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 865 255,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 461 021,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.

Liabakken Boligsameie, orgnr. 971277289

Om sameiet

Liabakken Boligsameie har organisasjonsnummer 971 277 289. Formålet er å ivareta seksjonseiernes 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.no

Sameiet vant OBOS-pris for vellykket rehabiliteringsprosjekt for fasade og uteareal.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2016-2018:
Fasaderehabilitering

2015:
Maling av oppganger + Nytt callinganlegg

2014:
Oppussing av oppganger

2008-2011:
Utskifting av røropplegg

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)
2. Vedlikehold støttemurer (2020/2024)
3. Vedlikehold og kontroll hovedtak, samt utredning av "grønne tak" (2023)
4. Oppgradering av avfallsystem (2024)

Garasjerehabilitering:
Sameiet er i gang med et større vedlikeholdsprosjekt knyttet til garasjeanlegget. Endelig kostnad er ikke fastsatt før arbeidene er ferdigstilt, men det er antydet en total kostnadsramme på ca. kr 20 millioner for hele prosjektet. Av dette er det allerede innkalt ca. kr 14 millioner i inneværende år. Neste og siste innkalling er planlagt primo 2027.

"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.

Styreleder informerer om følgende per 10.03.2026: Vi er i ferd med å gjennomføre rehabilitering av garasjene. Da innkalles det egenkapital og første innkalling var 01.04.. Andre og siste innkalling kommer når prosjektet er gjennomført - anslagsvis primo 2027.

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.

Ingen lån registrert for leilighet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 5 028 635,-. For 2025 ble det budsjettert med et underskudd på kr 5 577 700,-.

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)

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.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger idyllisk til på Holmenkollens solrike vestside, i et attraktivt og rolig boligområde ved Voksen skog. Området byr på naturskjønne omgivelser og gode solforhold, samtidig som du har kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Boligen ligger vestvendt i skrånende terreng i andre etasje, og har en flott panoramautsikt mot sydvest. Herfra kan man blant annet se Oslofjorden, Bogstadvannet samt deler av Bærumsmarka og Nordmarka.

Nærområdet gir svært gode muligheter for et aktivt friluftsliv gjennom hele året. Turstier starter i umiddelbar nærhet av boligen, og både Bogstadområdet og Sørkedalen byr på flotte turmuligheter sommer som vinter. Om vinteren prepareres det skispor i marka, mens sommerhalvåret gir fine muligheter for fotturer, sykkelturer og naturopplevelser. Kort vei unna ligger også Bogstadvannet med sandstrand, gode bade og grillmuligheter og vakre omgivelser. På Bogstad

gård finner du kafé og aktiviteter for både store og små.

Holmenkollen byr på opplevelser året rundt med klatrepark om sommeren og alpinbakke om vinteren. For golfinteresserte ligger Oslo Golfklubb i nærheten, med en bane som regnes som en av landets beste. På Røa finner du også gode trenings og aktivitetstilbud som SATS Røa og Røa bad med treningsrom, barnebasseng, vannsklie, svømmebasseng og egen velværeavdeling.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos KIWI Bogstad som holder åpent syv dager i uken, omtrent én kilometer fra boligen. Det er også kort avstand til Rema 1000 på Voksen. En kort kjøretur bringer deg til Røa sentrum med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud som apotek, vinmonopol, post i butikk, MENY og flere hyggelige kaféer. For et enda større handelstilbud ligger CC Vest kun en kort kjøretur unna med et variert utvalg av både kjedebutikker og spesialforretninger.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med busslinje 45 og 42 fra Olaf Bulls vei, som gir gode forbindelser videre inn mot sentrum og øvrige deler av byen. Samlet sett er dette et attraktivt og rolig område som kombinerer naturnær beliggenhet med enkel tilgang til byens fasiliteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.10.1983.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til: Bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Reguleringsplaner:
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

8981
Forslag til bebyggelsesplan og endret reguleringsplan for Voksen skog.
8981 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198103599
Vedtaksdato: 09.04.1981
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2401

S-2401
Reguleringsplan med rguleringsbestemmelser for utbyggingsområdene Voksen Skog, Senterområde, Skogen, samt turveiene - gnr.13, Bnr. 36, gnr. 27,bnr. 50 m.fl. og gnr. 33, bnr. 4 m.fl. (del av Holmenkollen).
Vedtaksdato: 10.07.1979
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197901621
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: 8981, V040182, 3979, V080581, V200686, 24182, V240780, V181181, V220481, 27980

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/33/2168/12:
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

02.03.2026 - Dokumentnr: 234333 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

26.01.1983 - Dokumentnr: 2558 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 4/920
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 329 SEKSJONER
Teller er rettet på snr 11 m/fl. iht tgl.l. 18.
10,11,03.

17.03.1994 - Dokumentnr: 15001 - Målebrev
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør 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

Alle 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 80 910,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (redusert fra 14.900) kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. (kan variere) kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. (kan variere) kr. 4 950,-
Utlegg foto ca. (fakturerer direkte) kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (fakturerer direkte) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 156 875,- 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. 3 900,-.

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 16. april 2026

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Ansvarlig megler

Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97405045

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Olaf Bulls vei 34

Olaf Bulls vei 34

Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 125 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.) 543 elever, 23 klasser	1 min 0.4 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 377 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	21 min 1.9 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	5 min 2.6 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	6 min 3.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3.4 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	11 min 6.5 km

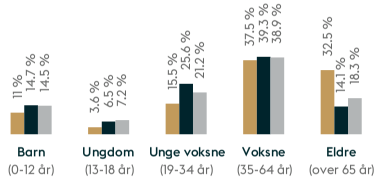
Offentlig transport

Liabakken Linje 42, 42N, 45	2 min 0.2 km
Holmenkollen Linje 1	26 min 1.9 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min 6.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 14 km
Oslo Gardermoen	47 min

Barnehager

Liabakken barnehage (0-5 år) 46 barn	3 min 0.2 km
Grindbakken barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min 0.9 km
Fossekallen barnehage (1-5 år) 27 barn	21 min 1.8 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bogstad camping balløkke	11 min
Grindbakken skole	14 min
EVO Røa	4 min
Hovseter Velvære	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Olaf Bulls vei 34
0765 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1982
BRA: 112 m²
BRA-i: 110 m²
Rapportdato: 2.3.2026 (Gyldig til 2.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	13	3	0	2

Supertakst
GNR: 33 BNR: 2168 SNR: 12
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Olaf Bulls vei 34
0765 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40378

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 grunnet alder og slitasje på eldre vinduer.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 grunnet kullfilteravtrekk.
Ventilasjon	TG2 grunnet boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder stue/kjøkken

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Stort bad - Fukt	TGIU pga bygningsmessig hindre er ikke hulltakning mulig.
Våtrom: Lite bad - Fukt	TGIU pga bygningsmessige hindre er ikke hulltakning mulig

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med oppdeling til flere soverom, samt at kjøkken er flyttet ut i stua. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom. Har boligen flere stuer, kan eier ta i bruk den ene stuen til soverom.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk/blomsterkasse på terrasse har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.3.2026

Rapportdato
2.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Berit Helen Kjorstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Firma: **Fidens as**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **IF**

Telefon: **93060672**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse: **Olaf Bulls vei 34, 0765 Oslo**

Kommunenr: **301**
Gårdsnr: **33**
Bruksnr: **2168**
Festenr:
Seksjonsnr: **12**
Andelsnr:
Leilighetsnr:

Byggeår: **1982**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Terrasseblokk over 4 etasjer.

Grunn og fundamenter:

Grunnmur og bærende vegger av betong.

Yttervegger:
Yttervegger av betong forblendet med teglstein og noe panel.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Leiligheten ble totalrenovert, opplyst av dagens eier.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**112**	**110** Romfordeling: Entre, stue/kjøkken, 2 bad, 3 soverom.	**2** Romfordeling: Utvendig bod på terrasse.	**0**	**20**
Totalt m²	**112**	**110**	**2**	**0**	**20**

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass med elbil lader, opplyst av dagens eier.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Terrasse på ca. 13 m² med adkomst fra stue. Sydvest vendt	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Veranda på ca. 7 m² med adkomst fra soverom. Nordøst vendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2020 i stue.
Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 1982 på soverom
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.
Formpressede innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

TG2: Enkelte vindu tar i karm.

TG 2 er satt med bakgrunn i isolerglassenes alder. Vinduer med isolerglass har begrenset levetid, og ved høy alder øker risikoen for at glassene punkterer (kondens mellom glasslag).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Hvitevarer er fra 2020.

Kjøkkeninnredning fra 2020, merke Rejs med glatte laminerte fronter, helttre eik benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk, Omluftsvifte (kullfilter)
Kullfiltervifte over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-2**

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med oppdeling til flere soverom, samt at kjøkken er flyttet ut i stua. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom. Har boligen flere stuer, kan eier ta i bruk den ene stuen til soverom.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2,38 m.

Takhøyder i oppholdsrom er noe under dagens krav i TEK17, som stiller minimum 2,40 meter. På oppføringstidspunktet var kravet lavere, og forholdet vurderes derfor som forskriftsmessig for sin tid. Det bemerkes likevel at lavere takhøyde kan påvirke romfølelse sammenlignet med dagens standard.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk/blomsterkasse på terrasse har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2020.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2020.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger — **TG-1**

Fordelerskap er etablert på bad.

Stoppekran er plassert i fordelerskap

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei

Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert i 2020, opplyst av dagens eier	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i de registrerte avvik anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk ventilering via avtrekk på bad og kjøkken, spalteventiler i vinduer og klaffventil på yttervegg	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder stue/kjøkken	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.	

6.10 Våtrom: Stort bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2020, opplyst av dagens eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Høydeforskjell (40mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.	
Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.	
Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Påstrykningsmembran ført til klemring i sluk. Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

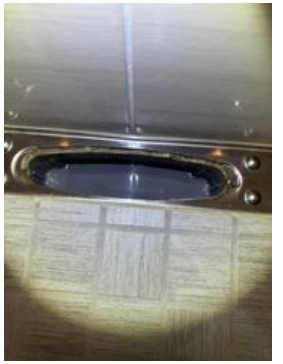
Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**
TGIU: Pga bygningsmessig hindre er ikke hulltakning mulig. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Våtrom: Lite bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2020, opplyst av dagens eier	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Høydeforskjell (30mm) tilfredsstiller ikke kravet om mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt. Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt. Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone. Anbefaler å male over- og undersiden av dør til bad.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Påstrykningsmembran ført til klemring i sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og åpen dusj	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**
TGIU: Pga bygningsmessige hindre er ikke hulltakning mulig	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Berit Helen Kjorstad	9578-5999-4-1119688	2026-03-17 18:50:47

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
17. mars 2026

Oppdragsnummer
8-0115/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Olaf Bulls vei 34, 0765 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Berit Helen Kjorstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. januar 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 72099249
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: To nye bad med nye membraner, og flytting av kjøkken i 2020. Utført av Smart Prosjekt AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smart Prosjekt AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Dette ble gjort før jeg ble eier av leiligheten, så jeg vet ikke.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Det pågår garasjerehabilitering av sameiet nå. Jeg fikk installert el-bil lader i 2021.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid, så vidt jeg vet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier skriver i sin egenerklæring at dette er gjort i 2020. Firmaet heter iflg han Granberg og Nordengen AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke blitt kontrollert i min eiertid.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MER installerte min el-billader i januar 2021.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble totalrenovert av forrige eier i 2020. Endret rominndeling, bl.a. flyttet kjøkken. To nye bad. Utført av Granberg og Nordengen AS og Smart Prosjekt AS

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke. Det henvises til Liabakken boligsameie.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasjerehabilitering i regi av Liabakken Boligsameie, Obos

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke vært noen av de ovennevnte problem/feil.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Har ikke peis

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Soveromsvinduene ble ikke skiftet ut i 2020, og er iflg takstmann TG2.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja, tilstandsrapport utført 2.mars 2026 av Fidens AS ved Christian Omre.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Nyeste måling er foretatt 2.mars 2026 i tilstandsrapporten.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Vedr totalrenoveringen i 2020 står det at det ved mindre endringer ikke er krav om byggesøknad.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv: Garasjerehabilitering, hvor all beboere betaler to beløp. Jeg skal betale ca.kr. 44.000,- i april 2026. Det samme beløpet skal betales i april neste år, 2027. Dette for å slippe økte fellesutgifter og stort lån for boligsameiet. Ellers er det ingen fellesgjeld på min leilighet.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Det er det ikke.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0115/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Berit Helen Kjorstad	2026-03-17

Identifikasjon

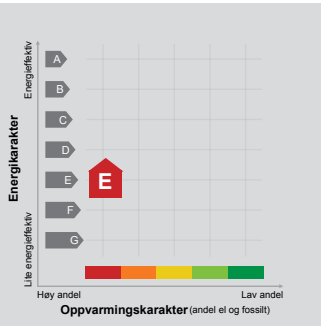
Berit Helen Kjorstad

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester LIABAKKEN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	0765
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2168
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80880162
Merkenummer	Energiattest-2025-224446
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	
BRA:	109
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (8)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Olaf Bulls vei 34	80880162	H0201	12	0	
Olaf Bulls vei 32	80880162	H0201	14	0	
Olaf Bulls vei 48	80880170	H0201	105	0	
Olaf Bulls vei 46	80880170	H0201	107	0	
Olaf Bulls vei 44	80880170	H0202	108	0	
Olaf Bulls vei 30	80880162	H0202	15	0	
Olaf Bulls vei 32	80880162	H0202	13	0	
Olaf Bulls vei 46	80880170	H0202	106	0	

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal yttervegger	26 m²
Areal tak	10 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	109 m²
Totalt BRA	109 m²
Oppvarmet luftvolum	262 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,38 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,06 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	190,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.2.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	77,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	146,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	20 083 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	184,25 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	15 805 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	184,25 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	20 083 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	20 083 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	20 083 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Karoline Lillebøe Kling Frostad
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: k.frostad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0115/26 . Vår ref.: 1268-1-012 Dato: 27.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Liabakken Boligsameie
Organisasjonsnr:	971277289
Seksjonseier:	Kjorstad, Berit Helen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	012
Adresse:	Olaf Bulls Vei 34, 0765 OSLO
Seksjonsnummer:	12
Gnr.	33
Bnr.	2168

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapet har noen boder til utleie. Boden følger ikke boligseksjonen ved salg. Med hver leilighet følger en parkeringsplass i garasjeanlegg. Ny eier må bestille skilt/ringetablå selv. Skjema for bestilling av skilt/tablå ligger bak husordensreglene.Styret anbefaler at fremtidige investeringer som ikke kan dekkes inn via fellesutgiftene, skal finansieres gjennom kapitalinnkallinger, for på denne måten å holde de månedlige fellesutgiftene på et rimelig nivå. P.t. er det ingen konkrete planer eller vedtak om kapitalinnkalling (28.11.23.). Større vedlikeholdsprosjekter i 2026 omfatter oppgradering av garasjeanlegget og utskifting av dører i oppgangene. Det er avsatt 1,5 millioner kroner til dørprosjektet og 18 millioner kroner til garasjeanlegget. Prosjektene planlegges finansiert gjennom kapitalinnkreving og oppsparte midler. 01.01.2026: Varekode Felleskostnader øker med +3 %

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 637,19,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 637,19	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 910,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	34 525,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

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

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Elisabeth Natvig, e-post: liabakken@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1268
LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 31. mars kl. 19:00 og lukker 3. april kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1268

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

Saker til behandling

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

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

Med vennlig hilsen,
Styret i LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Elisabeth Natvig er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1268 årsrapport og årsregnskap 2024.pdf
2. 1268 årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Godtgjørelse for ekstraordinær belastning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har hatt ustabile vaktmestertjenester de siste årene.

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

Det ble inngått en avtale med 1HH 1.mai 2024 etter innhenting av flere tilbud. 1HH har levert bedre kvalitet på tjenestene, men i perioden har Liabakken hatt ulike personer som har vært vaktmester hos oss. De to siste årene har derfor styret ved Marit Sagen Åstvedt brukt mye tid på opplæring, tilrettelegging og oppfølging av forskjellige vaktmestere.
Liabakken er et stort sameie og det tar tid å bli kjent både med sameiet og alle de ulike tekniske løsningene. Det er også mange henvendelser fra sameiere når ikke alt fungerer som forventet.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Vedlikehold av uteareale

Forslag fremmet av:
Anne Brobakken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

- Utearealene blir ikke stelt til nasjonaldagen 17. mai

- Blomsterbedene ser veldig ustelt ut pga mye ugress gjennom hele sommeren

- Uteområdet bærer generelt preg av dårlig vedlikehold

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak:

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

Sak 9

Fjerne bom etter nr 48

Forslag fremmet av:
Guri Sem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak ønskes behandlet på årsmøtet 31.mars 2025
Jeg har bodd her i Liabakken boligsameie siden 1983.
I årenes løp har alvorlige forandringer og omveltninger i uteområdet tatt og gjort fremkommeligheten svært tung og vanskelig for oss som bor innerst i sameiet.
Mitt forslag er:

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

Oslo den 27.01.2025
Vennlig hilsen Guri Sem

Styrets innstilling

Styret kan ikke se hvilke store forandringer og omveltninger som har gjort fremkommeligheten vesentlig endret i sameiet.
Bommen som er satt opp nedenfor barnehagen er for å begrense kjøringen på gangveien iht. husordensreglene §3 som er vedtatt av årsmøtet. Denne bommen bidrar også til redusert fart for de bilene som må benytte gangveien, og på denne måten reduseres risikoen for alvorlige hendelser mellom barn på vei til/fra barnehagen og kjøretøy.
Av hensyn til barna og trafikksikkerheten for alle som bor eller ferdes i sameiet bør bommen beholdes.

Forslaget bør avvises.

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Vedlikeholds- og utviklingsplan for Liabakken boligsameie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Planen er en rettesnor for vedlikehold og utvikling av Liabakken boligsameie

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Atle Kristiansen Myklebust

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

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

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

- Christina Moen

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

  Moen beskriver seg selv som arbeidsom, organisatorisk og handlekraftig. Hun er opptatt av kvalitet samt å levere på tid.
  Hun er ikke redd for å ta i et tak, og mener at hennes kvalifikasjoner kan være nyttig for styret.

- Ralph Racin Kolnes

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

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

- Marit Sagen Åstvedt

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

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

- Jørn Hanæs
- Silje Steinardotter Hasle

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf

Sak 12

Mangler i protokollen for 2023

Forslag fremmet av:
Fredrik Knutsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

4. Sak til årsmøte mangler i protokollen 2024.pdf

Sak 13

Feil i regnskapet for 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

kan passere følgende ledd:

1. Regnskapsfører.

2. Styret i Liabakken Boligsameie

3. Revisor uten å bli oppdaget?

Se veddlegg.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

5. Feil i resultatregnskapet .pdf

Sak 14

Seksjonseiere har betalt mer i felleskostnader enn det de

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Se vedlegg 6.

Styrets innstilling: Saken avvises.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

6. Sak til årsmøte 2024.pdf

7. Ladeinfrastruktur for elbiler i Liabakken boligsameie.pdf

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Elisabeth Natvig
Nestleder	Marit Sagen Åstvedt
Styremedlem	Ralph Racin Kolnes

Kontaktinformasjon
Styret

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

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

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

Generelle opplysninger om Liabakken Boligsameie.
Liabakken Boligsameie består av 329 seksjoner.

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO AS.

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2024

1. Generelt om styret og styrets arbeid

Det ble i 2024 holdt 12 styremøter.

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

Styrets sammensetning

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

Elin Ryan ba seg fritatt for styrevervet i februar 2025.

2. Økonomi

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

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

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

3. Garasjeprosjektet

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

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

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

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

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

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

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

4. Vaktmestertjenester – bytte av leverandør

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

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

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

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

5. HMS

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

Brannvern

- Det gjennomføres årlig kontroll av brannvarslingsanlegget inkludert varslingsenheten i den enkelte leilighet. Røyklukene sjekkes to ganger pr. år.

- Termofotografering av strømtavlene ble gjennomført i november. Det ble påvist åtte feil som krevde tiltak (én TG 3-feil og syv TG 2 -feil). TG 3-feilen ble utbedret umiddelbart. Resten av feilrettingenskjer i første kvartal 2025.

- Seksjonseiere som ikke har oppgradert eget sikringsskap til dagens standard, fikk i første kvartal tilbud om å gjøre dette. Styret innhentet pristilbud fra Lillestrøm elektro, og kostnaden ble som tidligere dekket av den enkelte. Det ble skiftet sikringsskap i 20 seksjoner, og Lillestrøm elektro opplyser at det gjenstår anslagsvis 60 -70 skap som ennå ikke er oppgradert. Av hensyn til vår felles sikkerhet oppfordrer styret til å bytte ut også disse

- Kontroll av brannvernutstyr i den enkelte leilighet er beboernes eget ansvar, og påminnelse om dette fremgår av styrets årlige HMS-informasjon som sendes alle i sameiet. Brannslukkingsapparater i alle leiligheter og fellesarealer er byttet ut i 2024. Det er kun fellesarealene er sameiets ansvar, men styret fant det hensiktsmessig å inkludere utskifting i alle seksjoner.

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

Øvrig sikkerhetsarbeid

- Håndheving av parkeringsreglene

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

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

- Lekeapparatene

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

- Inngangsdører - kodelåser

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

- Elektrisitet og varmekabler

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

- Slamsuging/rengjøring av avløp og kummer

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

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

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

- Avløpsrør - stikkprøver

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

Den enkelte sameiers vedlikeholdsansvar omfatter i henhold til vedtektenes § 4 «*Innvendige vannledninger t.o.m. stoppekran og avløpsledninger frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonene.*»
Det er viktig å unngå at fett, matrester mm. skylles ned gjennom avløpsrørene og fører til at disse tettes. I leiligheter der kjøkkenet er flyttet og avløpsrørene derfor har dårlig fall er påpasselighet på dette punktet kritisk viktig.

- Rengjøring av garasjene

Garasjene rengjøres hver vår, senest i mai 2024.

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

- Rengjøring av søppelrom og søppelcontainere

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

6. Grøntområder/uteområder

- Liabakken boligsameie har mange prydbusker. I juni/juli 2024 ble gartner engasjert, og det ble gjort et svært grundig arbeid med å etterse og klippe vekstene.

- Som en forsøksordning ble en del ungdommer engasjert for å luke ugress og fjerne uønsket buskas på tomten i sommerferien. Vestre Aker bydel/NAV sto bak tilbudet, og styret la vekt dels på å få jobben gjort og dels på at boligsameiet skulle ta samfunnsansvar ved å tilby sommerjobb til ungdom som ønsket det. Erfaringen var blandet: Ordningen krevde svært mye oppfølging, og arbeidsmoralen var noe varierende.

- Våren 2024 ble det leid hjelp til å fjerne grønske som hadde utviklet seg på malte yttervegger og på gjerder. Dette gjaldt i hovedsak bygninger og gjerder på øvre felt.

- Fjerning av trær

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

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

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

7. Saker knyttet til sameiets naboskap med Oslo kommune

- Vegetasjon

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



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

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

- Bogstad leir/Himstadjordet

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

8. Ny leverandør av elbil-lading

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

9. Forsikring

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

10. Utleie: Boder og garasjeplasser

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

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

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

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

11. Ryddeaksjon fellesboder og garasjer

Det ble i september gjennomført en ryddeaksjon i fellesboder hvor umerkede sykler og sportsutstyr ble fjernet.
Det gås jevnlig runder i garasjer og fellesområder. Der hvor det oppbevares utstyr på garasjeplassene som ikke er i henhold til husordensreglene, blir den enkelte tilskrevet

12. Beredskap/egenberedskap

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

En seksjonseier i Liabakken har, i tråd med hva Direktoratet for sivil beredskap skriver, spurt styret om det foreligger planer om å etablere felles beredskapslager for vann i Liabakken boligsameie.
Styret mener at en slik ordning er vanskelig å gjennomføre da vi verken har lagringsplass eller mulighet for rullering av vann og/eller mat. Styret oppfordrer derfor alle i sameiet til å sette seg inn i de nye anbefalingene og sørge for god egenberedskap.

13. Kommunikasjon

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

14. Oppfølging av årsmøtevedtak fra 2024

- Sak 8 Solceller

Årsmøtet 2024 vedtok at sameiet skulle utarbeide en rapport om etablering av solceller. Denne skulle omhandle fysisk utforming og plassering, investeringskostnader samt nedbetalingstid og lønnsomhet og skulle danne grunnlaget for å få inn anbud.
Styret har vurdert muligheten for å installere solcelleanlegg som et miljø- og kostnadsbesparende tiltak. Vi har innhentet et innledende tilbud fra BlueTec som har levert solcelleanlegget til vår nabo Himstadplassen borettslag. Investeringskostnadene for Liabakken boligsameie er på om lag 5.5 millioner kroner gitt solceller på både øvre og nedre felt.
Gitt visse forutsetninger vil vi kunne kvalifisere for inntil 50% støtte til sammen fra Oslo Kommune og Enova ved installasjon på takene på øvre og nedre felt.
Selv med støtte er nedbetalingstiden på over 10 år med en strømpris på 70 øre kw/t.
Styret har foreløpig valgt å ikke gå videre med saken av tre årsaker:

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

- Sak 13: Oppussing av gang i underetasje

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

- Sak 14 Garasjeplasser

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

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

Styret ser følgende muligheter:

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

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

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

Saker til behandling i årets møte:

1) Garasjeprosjektet – Elisabeth

2) Solceller – Ralph

Sak 4: Fastsettelse av styrehonorar

Honorar til styret ble besluttet på årsmøtet 2023 og satt til 417 000. Det ble ikke fremsatt forslag om en økning eller prisjustering i 2024.
På denne bakgrunn foreslås en justering av styrehonoraret med 6% og at styrehonoraret deretter årlig justeres iht. konsumprisindeksen.

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

Sak XX: Vedlikeholdsplan for 2025

1) Garasjeanlegget

Rehabilitering av garasjeanlegget blir det største og viktigste vedlikeholdsprosjektet i årene som kommer. Sakens forhistorie er omtalt i styrets årsberetning.
En ny anbudsprosess pågår, og styret har engasjert prosjektleder fra OBOS Prosjekt for å sikre god kontroll med fremdrift og kostnader.
Når det gjelder rehabiliteringens omfang og tempo, har styret tidligere fastsatt kritikalitet og økonomi som vurderingskriterier. Det vil også bli lagt vekt på den vanskelige parkeringssituasjonen som oppstår ved større arbeider i garasjeanlegget. Målet er å bli enig med entreprenøren om en gjennomføringsmåte som tar hensyn til dette uten at kostnadene drives i vært.

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

2) Kledning, vinduer og balkongdører på langfasadene

Etter gjennomgang med vår tekniske rådgiver Jan Lindahl kan det fastslår at det pt. ikke er behov for systematisk rehabilitering. Styret mottar ytterst sjelden meldinger om defekte vinduer og ødelagt treverk.
Det finnes likevel to viktige unntak:

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

Kostnadsoverslag: 1 mill.

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

OBOS Prosjekt har gjennomført en forenklet betongundersøkelse av murene og anbefaler at vedlikehold settes i gang i løpet av tre år. Styret ønsker å gjennomføre arbeidet i 2025 med den begrunnelse at skadene kan forverres og kostnadene øke om vi venter.
Følgende tiltak anbefales av OBOS Prosjekt:
«Det anbefales at alle murene undersøkes for betongskader (bom, steinreir o. l.). Betongskader utbedres etter prinsippet begrenset mekanisk reparasjon. Det anbefales videre at områdene under støttemurene hvor det har forekommet utvasking utbedres. Lette masser fjernes, forankringene til fjell kontrolleres og utbedres der det er nødvendig, til slutt støpes områdene opp med betong. Viktig at man da støper inn rør for drenering av vann fra baksiden, slik at det ikke blir stående vann på baksiden av murene. Det anbefales at dagens beslag forlenges slik at fuktpåkjenningen blir mindre. Vannførende støpeskjøter anbefales injisert med en ekspanderende masse.»

Kostnadsoverslag: 1 mill.

4) Inngangspartier og oppganger

Malingsskader, skader på dører, generell slitasje mv. bør utbedres for å sikre et godt førsteinntrykk av sameiet. Dette er viktig av hensyn til både trivsel og verdivurdering ved salg av leilighetene. Andre vedlikeholdsprosjekter har høyere prioritet, så dette arbeidet vil måtte foregå over tid.
Det vil bli gjort en konkret behovsvurdering av den enkelte oppgang, og det understrekes at det er snakk om begrenset overflateoppussing – ikke full rehabilitering. I 2025 legges det opp til et pilotprosjekt der tre oppganger pusses opp.

Kostnadsoverslag:

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

Sak XX: Valgkomiteens innstilling

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

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

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

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

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

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

Budsjett 2025

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

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 14.03.2025
Styret i Liabakken Boligsameie

Elisabeth Natvig Ralph Racin Kolnes Marit Sagen Åstvedt

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 417 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 366.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-272
SUM FINANSKOSTNADER	**-272**

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-829
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-829**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LIABAKKEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HLE0B-OQE7E-4XJSJ-NILCS-GPEPS-ZE18W

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-17 17:24:10 UTC
bankID

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: HLE0B-OQE7E-4XJSJ-NILCS-GPEPS-ZE18W

Sak XX Valg av tillitsvalgte

1. Dagens styre har følgende sammensetning

Elisabeth Natvig, styreleder (valgt for 2024-2026)

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

Aslak Mithassel, styremedlem (valgt for 2023-2025)

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

Elin Ryan, styremedlem (valgt for 2024-2026)

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

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

2. Valgkomiteens innstilling

Som styremedlem for ett år foreslås:

Marit Sagen Åstvedt, OBV 76, 0765 Oslo
Åstvedt Sagen er 72 år og har bodd i Liabakken i en årrekke. Hun kjenner således sameiet svært godt. Hun er utdannet cand. philol. og har master i ledelse.
Åstvedt Sagen satt i styret i Liabakken fra 2015-2019, og fra 2023-2025.

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

Som styremedlemmer for to år foreslås:

Ralph Racin Kolnes, OBV 62, 0765 Oslo
Kolnes er 56 år og har bodd i Liabakken i noen år. Han er utdannet teolog. Han har erfaring i prosjekt- og overordnet ledelse.
Kolnes har sittet i styret i inneværende periode, og har dermed god innsikt i styrets arbeid.

Atle Kristiansen Myklebust, OBV 34, 0765 Oslo
Kristiansen Myklebust er 55 år og har bodd i sameiet et par år. Han er samfunnsviter med tilleggsutdannelse innen regnskap og finans. Kristiansen Myklebust jobber som leder i Skatteetaten med skattekriminalitet, og rapporterer direkte til Skattekrimsjefen.

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

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

Christina Moen, OBV 40, 0765 Oslo
Christina Moen er 35 år og har bodd i sameiet i to år. Hun er utdannet siviløkonom og jobber med konsernøkonomi i Bertel O. Steen.

Moen beskriver seg selv som arbeidsom, organisatorisk og handlekraftig. Hun er opptatt av kvalitet samt å levere på tid.
Hun er ikke redd for å ta i et tak, og mener at hennes kvalifikasjoner kan være nyttig for styret.

Som valgkomite for ett år foreslås:

Jørn Hanæs, OBV 56, 0765 Oslo

Silje Steinardotter Hasle, OBV 70, 0765 Oslo

3. Valgkomiteens vurderinger

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

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

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

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

Valgkomiteen for Liabakken boligsameie

25. februar 2025

Kristin Øgaard

Lisbeth Wille-Sveum

Fredrik Knutsen

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Med vennlig hilsen

Fredrik Knutsen

Fredrik Knutsen

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

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

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

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

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

Jeg ber om at styret i Liabakken Boligsameie forklarer for årsmøte hvordan en feil på

kr 185 991.-

kan passere følgende ledd:

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

uten å bli oppdaget?

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

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

Forslag til vedtak.

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

Med vennlig hilsen

Fredrik Knutsen

Fredrik Knutsen

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

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

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

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

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

6. Andre saker
Lading av elbiler

Lov om eierseksjoner regulerer seksjonseiernes adgang til å etablere ladeplass. I § 25, første ledd, heter det:
"En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn."
Styret har gjennom hele 2018 arbeidet med å få på plass ladeinfrastruktur til sameiet. Det har vært svært krevende fordi markedet er overopphetet. Både konsulentstøtte for å finne den beste løsningen og pålitelige leverandører har vært mangelvare. Mot slutten av året hadde styret endelig tilstrekkelig beslutningsunderlag til å komme videre.
Sameiet må oppgradere hovedtavler samt installere ladeinfrastruktur i garasjeanlegget slik at alle får mulighet til å etablere ladepunkt på egen parkeringsplass. Den enkelte sameier må selv bekoste ladeplassen, men sameiet dekker felleskostnadene til tavler og infrastruktur. Sameiet har valgt en løsning som gjør at den enkeltes strømforbruk faktureres direkte fra leverandøren.
Kostnadene til oppgraderingen og etableringen ligger på om lag 3 millioner kroner og dekkes av det ordinære vedlikeholdsbudsjettet.

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

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

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

Tabell 1

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

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

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

likestillings- og diskrimineringsloven.

§ 29.Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

Forslag til vedtak:

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

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

TREKKVARSEL

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

Torbjørg Norstrøm
Olaf Bulls vei 74
0765 Oslo

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

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

Mva-spesifikasjon:

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



TREKKVARSEL

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

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

Betalingsinformasjon

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

Bankkonto: 1604 14 49660
KID: 3611091551007465 67
Forfallsdato: 22.03.2023
Beløp å betale: 659,91

Mer Norway AS
Postboks 603 Lundsiden
4630 Kristiansand S

Org.nr.: NO994768832MVA
Foretaksregisteret

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

Kommunal- og distriktsdepartementet

Etablering av ladepunkt - kostnadsfordeling ved leie av ladeinfrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

kr 185 991.-

har oppstått. Og enda ikke funnet ut av det.

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

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

Ladeinfrastruktur for elbiler i Liabakken boligsameie

1. Historikk

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

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

Forslaget ble vedtatt med 80 mot 7 stemmer.

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

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

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

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

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

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

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

2. Innhold i avtalen med MER

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

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

Strømmen betales av Liabakken boligsameie og inngår i sameiets ordinære strømregning for fellesområdene. Wattif tilbakebetaler ladeprisen på halvårlig basis med et fradrag på 10 %.
Prisen pr. kWh fastsettes av styret. Å prise strømmen slik at variasjoner gjennom døgnet fanges opp er ikke mulig da sameiet ikke har spotprisavtale. Det har heller ikke vært teknisk mulig da det er installert en kombinasjon av 1. og 2. generasjons ladebokser og sanntidsovervåkning av forbruk har ikke vært støttet av MERs kontrollenhet. Vi har derfor en pragmatisk løsning der vi setter en pris, overvåker denne og endrer den ved store endringer i strømprisen. Dette gjør vi vel vitende om at vår pris noen dager kan være for høy og andre dager for lav.

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 31.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.04.25
Selskapsnummer: 1268 **Selskapsnavn:** LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Elisabeth Natvig er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

- [ ] For
- [ ] Mot

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

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Godtgjørelse for ekstraordinær belastning

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Vedlikehold av uteareale

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Fjerne bom etter nr 48

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Vedlikeholds- og utviklingsplan for Liabakken boligsameie

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

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

Styremedlem. (kun 1 skal velges)

- ☐ Marit Sagen Åstvedt

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- ☐ Jørn Hanæs
- ☐ Silje Steinardotter Hasle

Sak 12 Mangler i protokollen for 2023

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

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 13 Feil i regnskapet for 2023

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

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 14 Seksjonseiere har betalt mer i felleskostnader enn det de

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

- ☐ For
- ☐ Mot

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

VEDTEKTER FOR LIABAKKEN BOLIGSAMEIE
ENDRET SENEST I ORDINÆRT ÅRSMØTE DEN 21.04.2022

§ 1 NAVN OG FORMÅL
Liabakken Boligsameie har organisasjonsnummer 971 277 289.
Formålet er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen gnr. 33 bnr. 2168 i Oslo.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT
Sameiet består av 329 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 26.01.83.
Alle seksjoner er med i sameiet, og ingen seksjon kan fritas for deltakelse.

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

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

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

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.

Seksjonene kan bare brukes til boligformål og slik at øvrige seksjoner ikke påføres unødig eller urimelig ulempe ved for eksempel støy, lukt eller lignende.
Korttidsutleie er begrenset tillatt til kun 60 døgn i året. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukes basis i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

§ 3 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER MM

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

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

Installering av matavfallskverner i tilknytning til avløpssystemet er forbudt. Det er også forbudt å koble kjøkkenvifter direkte til ventilasjonsanlegget. Det er ikke tillatt å montere utvendig solavskjerming på gavlveggene. Det er også forbudt å montere avtrekk fra leilighetene gjennom gavlveggene.
Styret kan gi seksjonseiere på øvre C- og D-felt med seksjoner på bakkeplan midlertidig tillatelse til å utvide terrasseringen der dette kan gjøres på en estetisk og praktisk måte. Slik tillatelse forutsetter at utvidelsen ikke hindrer transport og opp/nedheising av gjenstander til /fra seksjoner over. Styret kan pålegge at slike utbygginger fjernes og at fasaden tilbakestilles dersom dette kreves av andre seksjonseiere.

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

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

§ 4 VEDLIKEHOLD

a) Seksjonseiernes plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Det vises til § 32 i lov om eierseksjoner.
Den enkelte seksjonseierens skal vedlikeholde bruksenheten og andre arealer som vedkommende har eksklusiv bruksrett til på en forsvarlig måte slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseierne har vedlikeholdsansvar omfatter bl.a.:
1. Innvendige vannledninger t.o.m. stoppekran og avløpsledninger frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonene.
2. Elektriske ledninger til og med seksjonens hovedsikringspunkt.

Seksjonseieren er forpliktet til å utføre forsvarlig vedlikehold av levegg, gjerder, boder og lignende som er bygget på fellesareal som seksjonseieren disponerer. Seksjonseieren er ansvarlig for skader på egen eller andre seksjon, eventuelt fellesareal, som måtte være forårsaket disse innretningene.
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
Skader på fellesområder, for eksempel uteområder, trappeoppganger og ytterdører, som er forårsaket av flytting eller oppussing, skal utbedres av den som forårsaker skaden. Hvis dette er en tredjepart, er det seksjonseiers ansvar å reparere skaden.

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

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

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

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

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

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

§ 5 FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT.
Felleskostnader er kostnader som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, men gjelder drift og vedlikehold av bygninger, veier og fellesgarasjer mm.

60 % av felleskostnadene fordeles likt på seksjonene, 40 % fordeles etter bruksareal.
Seksjonene er inndelt i 25 arealgrupper.
Styret fastsetter et à kontobeløp som forfaller forskuddsvis hver måned. Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

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

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

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND
Årsmøtet kan vedta avsetning av midler til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet kreves inn som del av felleskostnadene.

§ 7 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE
Kjøpere og leietakere av seksjon skal registreres minst 14 dager før overdragelse og innflytting.
Seksjonseiere som ikke bor i sameiet, må melde sin adresse til styret.

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

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

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

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

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

Styremøtet ledes av styrelederen. Ved forfall velger styret møteleder.

Det skal føres referat over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes. Referatet skal underskrives av styremedlemmene.
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 10 ÅRSMØTET
Årsmøtet er øverste myndighet i sameiet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av seksjonseierne krever det og oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett.
Likeledes har seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiernes husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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

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

Det skal føres referat over de saker som behandles og de vedtak som fattes av årsmøte. Referatet skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes blant dem som er til stede. Referatet publiseres på sameiets nettside.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES I ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

§ 12 INNKALLING OG MØTELEDELSE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 19 FRAVIKELSE (UTKASTELSE)

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

§ 20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971277289
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 31. mars kl. 19:00 til 3. april kl. 19:00 og møtet ble avholdt 31. mars 2025, Voksen Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 144.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Elisabeth Natvig er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 114
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 30
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse både digitale og papirbaserte stemmesedler for godkjent..
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 115
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 29
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble Fredrik Knutsen og Kristin Øgaard foreslått.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 112
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 31
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Avstemning i saken:
✓ **Saken ble godkjent**

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag Fredrik Knutsen foreslår at regnskapet for 2024 ikke godkjennes. (benkeforslaget vedlagt)
✗ **Forslaget falt**

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

6. Fastsettelse av honorarer

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

Transaksjon 09222115557543693514 Signert EN, KØ, MG2, FK

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

Forslag til vedtak:

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **104**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Godtgjørelse for ekstraordinær belastning

Sameiet har hatt ustabile vaktmestertjenester de siste årene.

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

Det ble inngått en avtale med 1HH 1.mai 2024 etter innhenting av flere tilbud. 1HH har levert bedre kvalitet på tjenestene, men i perioden har Liabakken hatt ulike personer som har vært vaktmester hos oss. De to siste årene har derfor styret ved Marit Sagen Åstvedt brukt mye tid på opplæring, tilrettelegging og oppfølging av forskjellige vaktmestere.
Liabakken er et stort sameie og det tar tid å bli kjent både med sameiet og alle de ulike tekniske løsningene. Det er også mange henvendelser fra sameiere når ikke alt fungerer som forventet.

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

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

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **87**
Antall stemmer mot saken: **31**
Antall blanke stemmer: **26**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Marit Sagen Åstvedt honoreres med 100 000.- NOK for det ekstraordinære arbeidet som er nedlagt til sameiets beste.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag Anne Brobakken: Godtgjørelsen for ekstraordinær belastning. Styremedlemmet honoreres med kr 50 000, (benkeforslaget vedlagt)-

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **58**
Antall stemmer for vedtak 2: **47**
Antall blanke stemmer: **26**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Vedlikehold av uteareale

Fremmet av: Anne Brobakken

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

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

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

-Uteareal ene blir ikke stelt til nasjonaldagen 17. mai

-Blomsterbedene ser veldig ustelt ut pga mye ugress gjennom hele sommeren

-Uteområdet bærer generelt preg av dårlig vedlikehold

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

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

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

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **115**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **24**

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Fjerne bom etter nr 48

Fremmet av: Guri Sem

Forslag til vedtak ønskes behandlet på årsmøtet 31.mars 2025
Jeg har bodd her i Liabakken boligsameie siden 1983.
I årenes løp har alvorlige forandringer og omveltninger i uteområdet tatt og gjort fremkommeligheten svært tung og vanskelig for oss som bor innerst i sameiet.
Mitt forslag er:
Fjern bom nr 2 som er satt opp i øvre plan mellom første bygg og oss som bor lenger inn, innerst i sameiet. D.v.s. rett etter nr. 48 og rett før bakken opp til til nr 52

Oslo den 27.01.2025
Vennlig hilsen Guri Sem

Styrets innstilling
Styret kan ikke se hvilke store forandringer og omveltninger som har gjort fremkommeligheten vesentlig endret i sameiet.
Bommen som er satt opp nedenfor barnehagen er for å begrense kjøringen på gangveien iht. husordensreglene §3 som er vedtatt av årsmøtet. Denne bommen bidrar også til redusert fart for de bilene som må benytte gangveien, og på denne måten reduseres risikoen for alvorlige hendelser mellom barn på vei til/fra barnehagen og kjøretøy.
Av hensyn til barna og trafikksikkerheten for alle som bor eller ferdes i sameiet bør bommen beholdes.

Forslaget bør avvises.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: 27
Antall stemmer mot vedtaket: 97
Antall blanke stemmer: 20
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Vedlikeholds- og utviklingsplan for Liabakken boligsameie

Planen er en rettesnor for vedlikehold og utvikling av Liabakken boligsameie

Forslag til vedtak:
Planen er en rettesnor for styrets arbeid med vedlikehold og utvikling av sameiet
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 106
Antall stemmer mot vedtaket: 4
Antall blanke stemmer: 34
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ralph Racin Kolnes (101 stemmer)
Christina Moen (110 stemmer)
Atle Kristiansen Myklebust (106 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ralph Racin Kolnes
Christina Moen
Atle Kristiansen Myklebust

Styremedlem. (1 år)
Følgende ble valgt:
Marit Sagen Åstvedt (105 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marit Sagen Åstvedt

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Jørn Hanæs (104 stemmer)
Silje Steinardotter Hasle (104 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jørn Hanæs
Silje Steinardotter Hasle

12. Mangler i protokollen for 2023

Fremmet av: Fredrik Knutsen

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: 40
Antall stemmer mot vedtaket: 56
Antall blanke stemmer: 48
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Transaksjon 09222115557543693514 Signert EN, KØ, MG2, FK

13. Feil i regnskapet for 2023

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

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

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

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

kan passere følgende ledd:

1. Regnskapsfører.

2. Styret i Liabakken Boligsameie

3. Revisor uten å bli oppdaget?

Se veddlegg.

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **32**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Seksjonseiere har betalt mer i felleskostnader enn det de

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

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

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

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

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

Se vedlegg 6.

Styrets innstilling: Saken avvises.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **72**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Transaksjon 09222115557543693514 Signert EN, KØ, MG2, FK

HUSORDENSREGLER FOR LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

Sist endret på ordinært sameiermøte 23. april 2015.

§ 1
Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Beboerne plikter å sette seg inn i hvordan ventilasjonssystemet fungerer. Leiligheten og terrasse må ikke brukes slik at det sjenerer eller er til skade for andre. Beboere plikter å verne om alle fellesanlegg.

§ 2
Vaktmester har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes.
Henvendelse til styret om husorden skjer skriftlig.

§ 3
Bil- og motorsykkelkjøring på gangveier er ikke tillatt. Unntatt fra dette er: syke- og invalidetransport, møbeltransport og renovasjonsbiler. Parkering av motorkjøretøy er kun tillatt på de tildelte plasser i garasjeanleggene.

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

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

§ 4
Søppelsjaktene brukes til tørrsøppel og ordinært husholdningsavfall som må innpakkes slik at søppelet ikke faller ut.
Det må ikke kastes brennende, lett antennelige og legg knuselig avfall ned i containerne.
Større gjenstander m.v. må kun kastes i container på anviste plasser slik:

- Papp og papir i egen container (ikke isopor og plast, m.v.

  Glass og flasker i gjenvinningscontainer (plastpose i egen container ved siden av).
- Husholdningseletronikk leveres på gjenvinningsplass hos elektroforhandlere.
- Store gjenstander i egen container eller bringes til gjenvinningsplass

§ 5
Dyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.
For hundehold gjelder politivedtektene.
Beboere med ansvar for dyr plikter å fjerne deres ekskrementer fra sameiets eiendom. Beboere bes spesielt påse at dyr holdes borte fra sandkasser og lekeplasser. Det er båndtvang året rundt på hele sameiets område.

§ 6
Det henstilles til beboerne å holde ro i leilighetene og på terrassene fra kl 23.00 til kl 07.00. Ytterdørene skal holdes låst hele døgnet

§ 7
Beboere må ikke sette fra seg barnevogner, sportsutstyr, leker eller annet i felles trapperom eller ganger, men benytte fellesbodene til dette. Der dette ikke er til hinder for vanlig ferdsel kan barnevogner likevel settes i trapperom. I fellesboder må det ikke settes ting som er til sjenanse for andre beboere. På garasjeplassene skal det holdes alminnelig god orden.

§ 8
Beboerne plikter å holde trapper og ganger rene, samt holde avløpsrenner fra terrassene åpne. Beboere plikter å påse at busker, markiser og lignende ikke befinner seg nevneverdig utenfor sin egne terrasses fysiske avgrensning.

§ 9
Skilt til ringeklokke og postkasse skal være ensartet i sameiet. Kun skilt godkjent av styret kan benyttes. Vaktmester har fullmakt til å fjerne andre typer skilt og gå til innkjøp av nytt skilt for den enkelte sameiers regning.

§ 10
Grilling med trekull på terrassene er ikke tillatt. Grilling med propangrill eller elektrisk grill skal skje med minst mulig sjenanse for naboene.

§ 11
Varmtvann er kun tillatt brukt til tappevann, og ikke til faste installasjoner, så som vaskemaskin/oppvaskmaskin e.a.

§ 12
Støyende bygningsarbeid kan kun foregå mandag - fredag i tidsrommet 08:00 – 20:00 og lørdager 09:00 – 18:00.
Støyende bygningsarbeider er ikke tillatt på søndager og helligdager.

_____



BESTILLING AV SKILT FOR LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

SKILT TIL RINGETABLÅ (str. 1):

20 x 92 MM

SKILT TIL RINGETABLÅ (str. 2):

28 x 92 MM

SKILT TIL POSTKASSE:

32 x 78 MM

DATO: _____ (ønsket montering)

ADRESSE LEVERING:

ADRESSE FAKTURA:

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

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

Sendes til: firmapost@datacall.no eller til Data-Call AS, Postboks 53, 1330 Fornebu.

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

Oslo kommune

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

Oslo

V040182

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

V040182 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

8981

Forslag til bebyggelsesplan og endret reguleringsplan for Voksen skog.

8981 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198103599

Vedtaksdato: 09.04.1981
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2401

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2401

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. Parkering skal anordnes etter normen:

For rekkehus

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

For leiligheter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

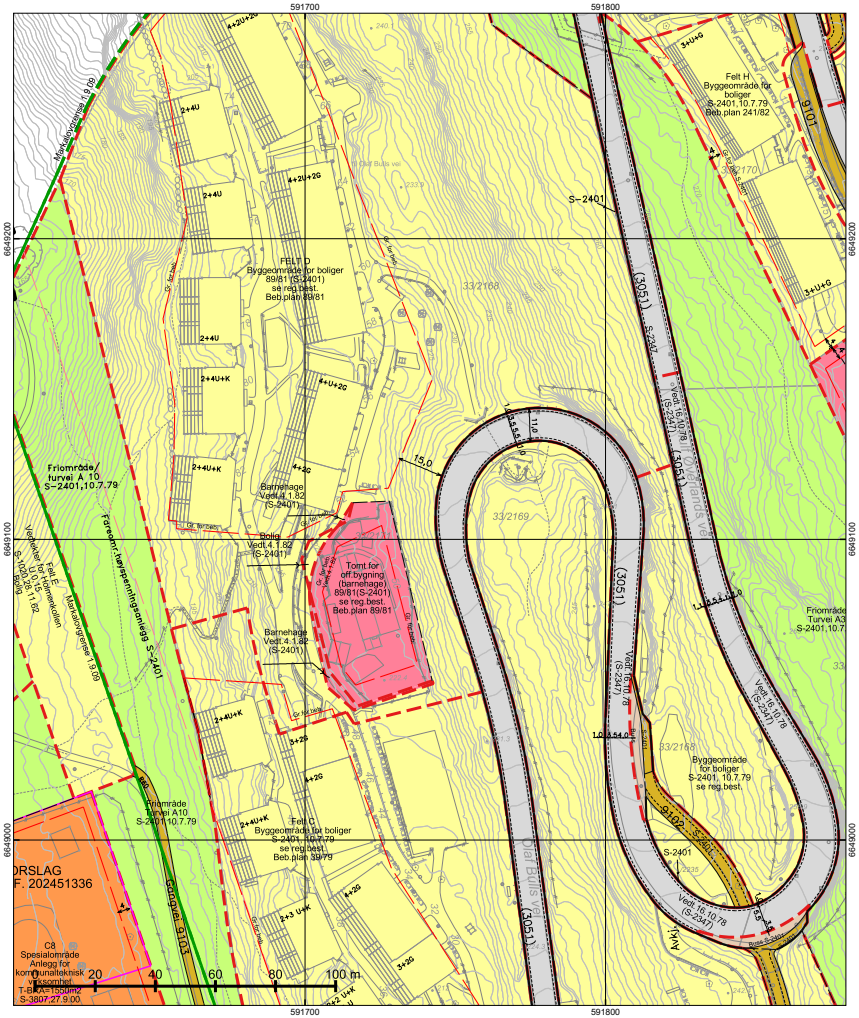
Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse: Vahls gate 1, 0187 OSLO
Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 153800/ 86527649
Deres ref.:
Adresse: OLAF BULLS VEI 34
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2168

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

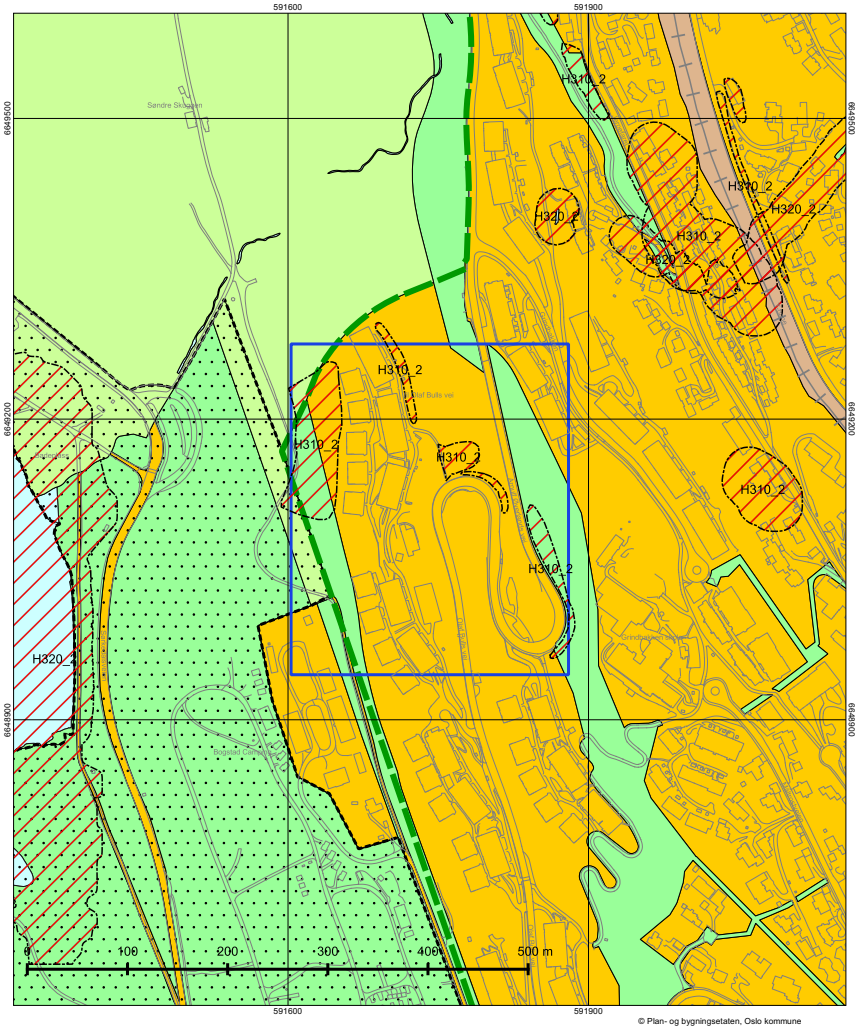
- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 622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

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Markagrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153800/86527649
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
OLAF BULLS VEI 34

Dato: 27.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527649
1977

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2168

Vi viser til bestilling av 20260227 for OLAF BULLS VEI 34.

GNR. 33 BNR. 2168

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.05.1981.

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

52672 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

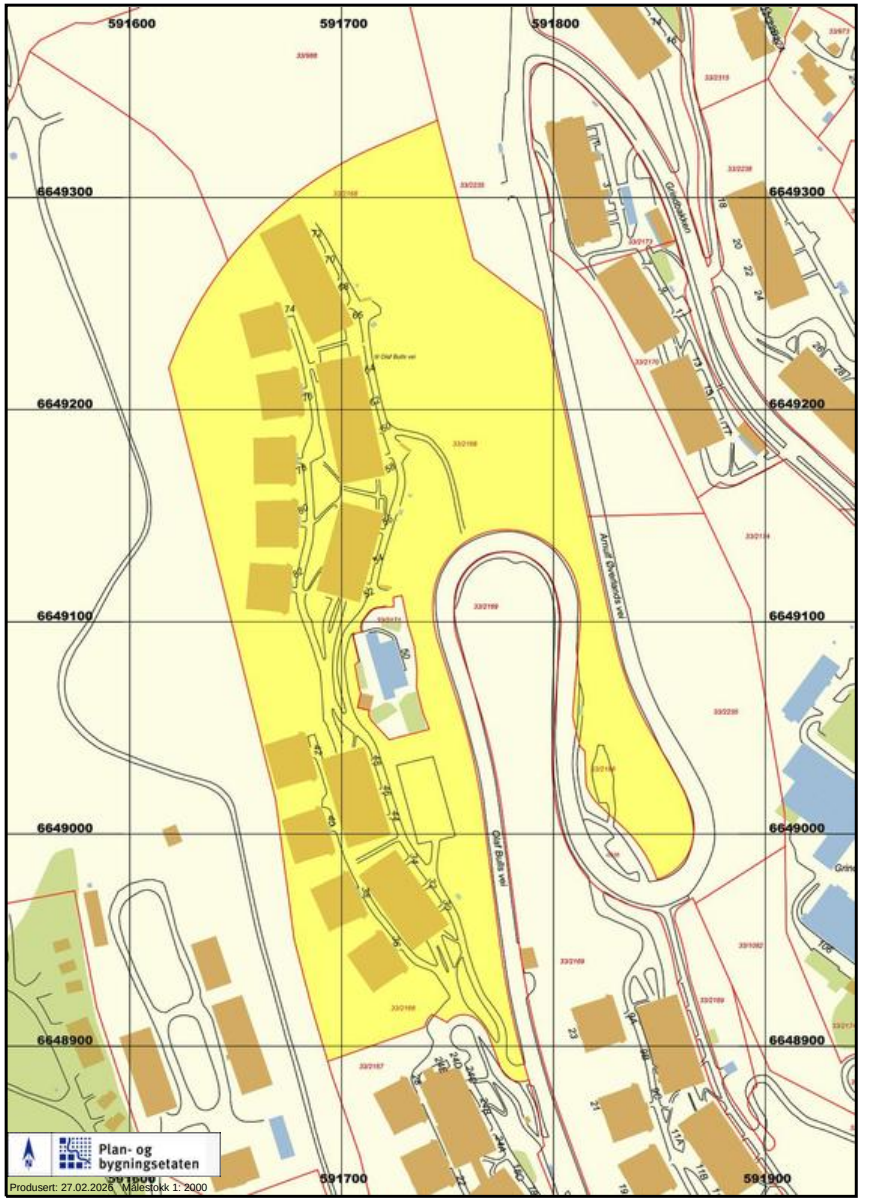
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

3979

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

3979 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197903018

Vedtaksdato: 15.02.1979
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2401

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektkontoret GASA AS
Møllergata 12
0179 OSLO

Dato: 11.04.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201602057-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Ingrid Tungesvik Helleve	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLAF BULLS VEI 30 - 34 OG 44 - 48	Eiendom:	33/2168/0/0
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 30 - 34 Og 44 - 48

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 201602057			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade sør, Olaf Bulls vei 30-34	FN 01-1	12.02.2016	1/28
Fasade nord, Olaf Bulls vei 30-34	FN 01-2	12.02.2016	1/29
Fasade øst, Olaf Bulls vei 30-34	FN 01-3	12.02.2016	1/30
Situasjonsplan del 1	A SP01 RA 01	03.05.2016	5/3
Plan 1 - som bygget 44-48			13/13
Fasade nord - som bygget - 44-48			13/17
Fasade syd - som bygget 44-48			13/18
Fasade øst - som bygget 44-48			13/19
Plan 1.etasje som bygget	A PN 01-1 RA 01	15.01.2019	15/2

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

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: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.04.2019 av:

Ingrid Tungesvik Helleve - saksbehandler
Murtaza Hussain - fungerende enhetsleder

Kopi til:
LIABAKKEN BOLIGSAMEIE, Olaf Bulls vei 64, 0765 OSLO, elisabeth.natvig@fd.dep.no

Liabakken Boligsameie, Olaf Bulls vei 30, 0765 OSLO, jorun.ingebriktsvold@start.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ANDENÆS VVS AS
St Halvardsg 33 C
0192 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201015173-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne | Dato: 13.07.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass: OLAF BULLS VEI 30, 32 OG 34 Eiendom: 33/2168/0/0

Tiltakshaver:	Liabakken Boligsameie	Adresse:	Olaf Bulls vei 30, 0765 OSLO
Søker:	Andenæs VVS AS	Adresse:	St. Halvards gate 33 C, 0192 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - OLAF BULLS VEI 30, 32 OG 34

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 28.05.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201015173			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan - Leilighet type 1	119457-DR-H-002	06.08.2009	1/6
Oppleggskjema	119457-DR-H-008	09.02.2010	1/7

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.07.2015 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

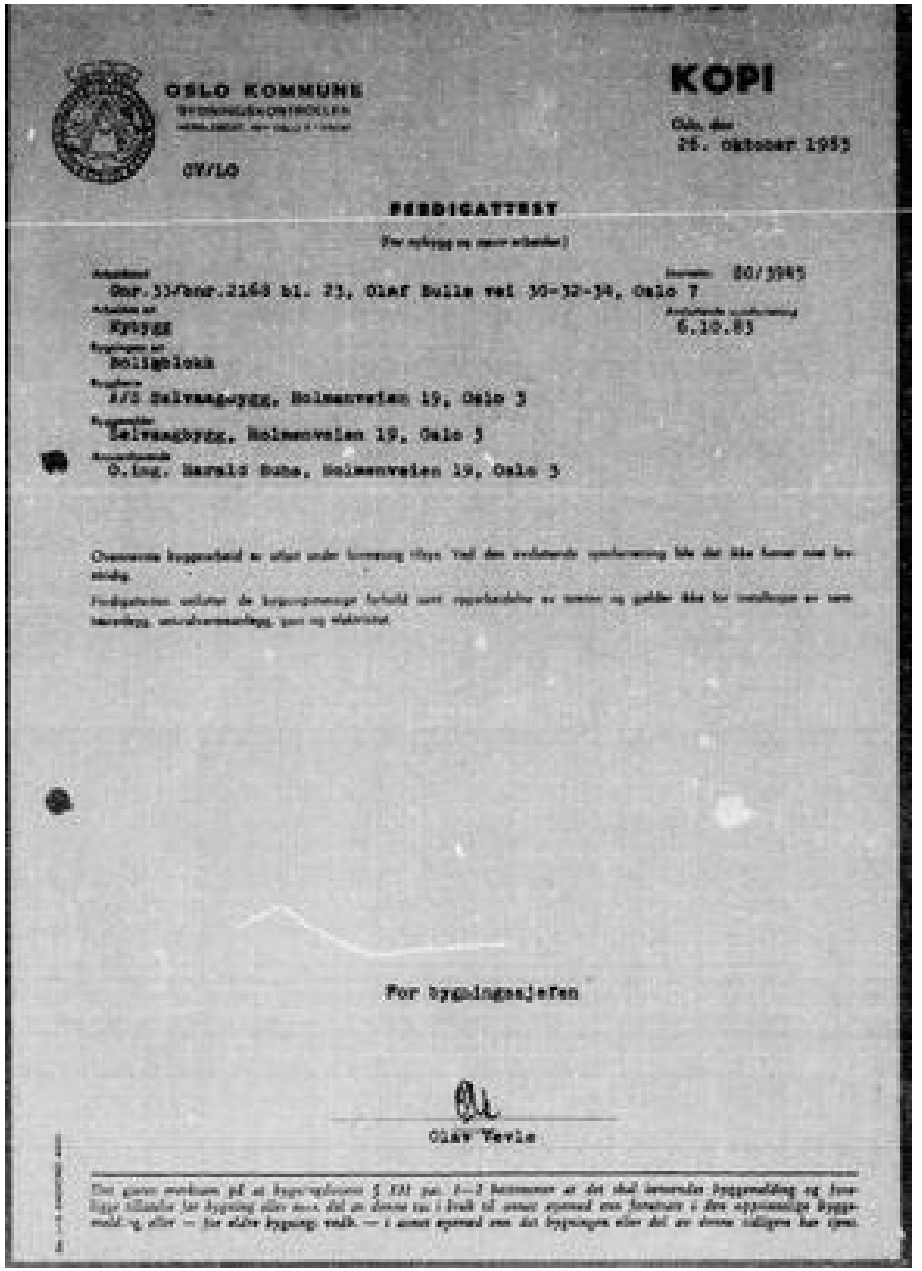
Kopi til:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

OV/LO

KOPI

Oslo, den
25. oktober 1955

FERDIGATTEST

(For nybygg og større ombygninger)

Adresse: Gnr.33/Bnr.2168 bl. 23, Olav Bulls vei 30-32-34, Oslo 7
Journalnr.: 80/3945

Arbeidets art: Nybygg
Ferdigmelding av: 6.10.55

Bygningens art: Boligblokk

Byggherre: A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggeleder: Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under kontroll ifølge ved den ovennevnte oppdragsseddel fått det ikke kunne vært bevitnet.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt rørarbeidene av teknisk og gjelder ikke for installasjoner av sanitæranlegg, ventilasjonsanlegg, gass og elektrisitet.

For byggingssjefen

Olav Vevle

Det gjøres oppmerksom på at byggeforskriftene § XII pkt. 1—3 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og innhentes tillatelse før bygning eller del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding eller — for eldre bygning enn — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen 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.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

950 41 364

storebrand

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

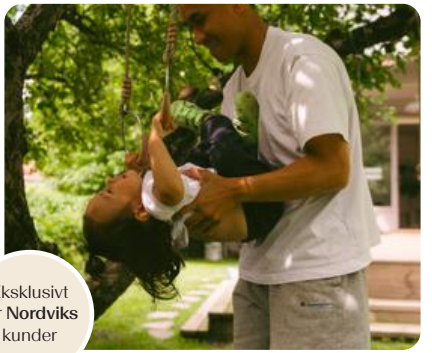
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand 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.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

Oppdragsnummer: 8-0115/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Olaf Bulls vei 34 0765 OSLO

Betegnelse: Gnr 33, bnr 2168, snr 12 (ideell andel 1/1) 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

NORDVIK

nordvikbolig.no