



Olaf Bulls vei 32



— Velkommen til

# Olaf Bulls vei 32



# HOLMENKOLLENS SOLSIDE

Romslig 4-r utsiktsleilighet med 2 solrike terrasser, god planløsning, garasje plass og trappefri adkomst - Gjennomgående

Prisantydning	8 250 000,-
Omkostninger	207 630,-
Totalpris	8 457 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 620,-
BRA-i	107 kvm
Totalt BRA	109 kvm
Soverom	3
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1982
Ansvarlig megler	Vemund V. Thorkildsen
Telefon	454 74 565
E-post	v.thorkildsen@nordvikbolig.no
Megler	Vetle Thon Ellingsen
Telefon	469 47 815
E-post	v.ellingsen@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

- Flott og gjennomgående utsiktsleilighet med to terrasser som nyter solen fra morgen til kveld.
- Romslig leilighet med parkering, god standard, enkel adkomst samt kort vei til turområder og god bussforbindelse.
- Svært god planløsning med pent kjøkken(2016) hvor det både er øy med barløsning og god plass for stort spisebord. Boligen har enstavs eikeparkett, ingen dørterskler og hele tre soverom med god plass. Markterrasse med morgensol og sørvestvendt terrasse med elektrisk markise. Det er både innvendig og utvendig bod.
- Utsikt over Bogstad golf, Bærumsmarka til Oslofjorden
- Sol fra morgen til kveld
- Ingen gjenboere
- Garasje m/ EL mulighet
- Mulig å etablere ekstra toalett/bad
- Tilpasset rullestolbrukere
- Barnehage på sameiets område
- Meget veldrevet og prisbelønnet sameie

# Arealer og innhold

BRA-i: 107 kvm

BRA-e: 2 kvm

Totalt BRA: 109 kvm

TBA: 16 kvm

## Beskrivelse

### 1. etasje:

BRA-i: 107 kvm. Bad, bod, entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, soverom 3

BRA-e: 2 kvm. Utebod

Total BRA: 109 kvm.

TBA: 16 kvm. Terrasse

Olav Bulls vei 32, snr 20  
1. Etasje



Plantegningen er ikke en teknisk  
tegning og avvik kan forekomme



Olav Bulls vei 32, snr 20  
1. Etasje



Plantegningen er ikke en teknisk  
tegning og avvik kan forekomme

Alternativ plantegning

Olav Bulls vei 32, snr 20  
1. Etasje



Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Alternativ plantegning







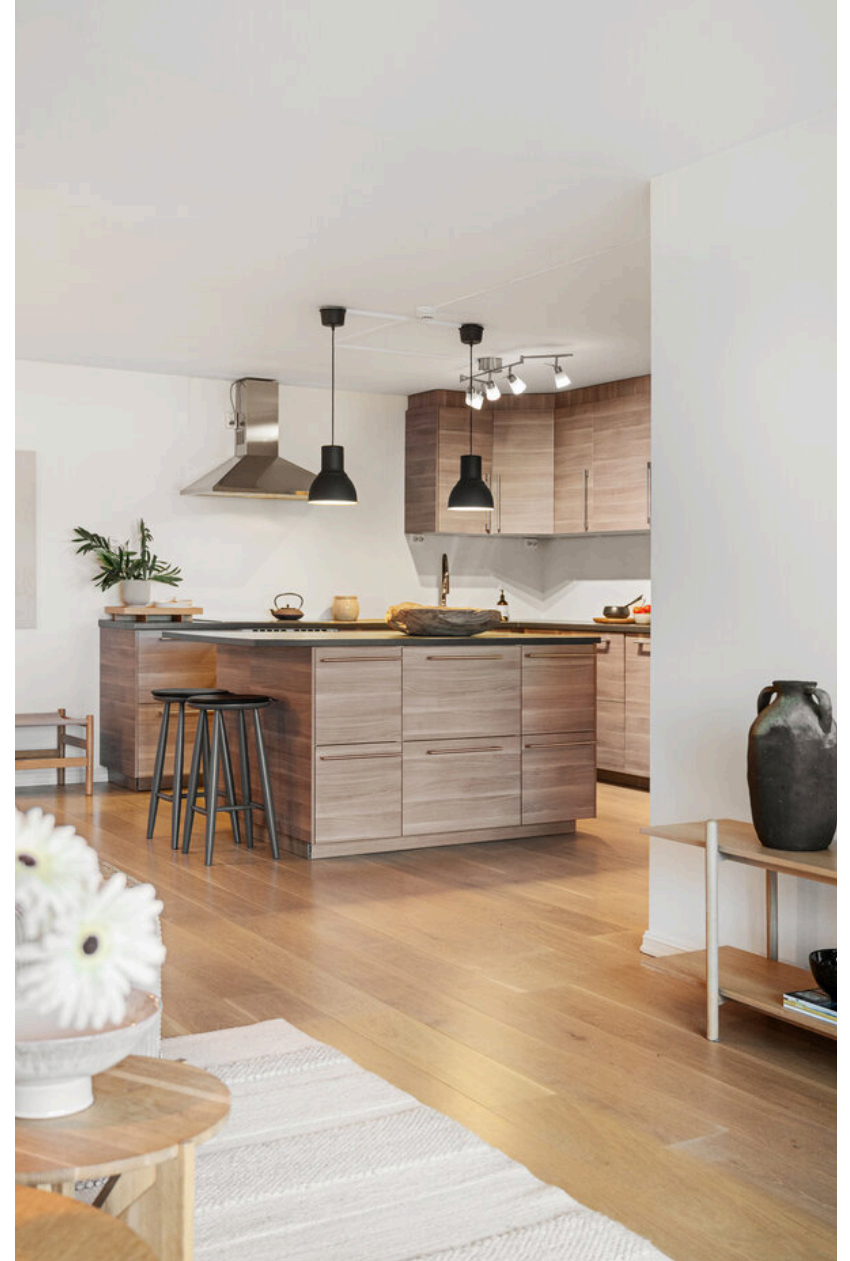




























Informasjon

# Olaf Bulls vei 32

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

14-0123/26

### Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

### Adresse og betegnelse

Olaf Bulls vei 32, 0765 OSLO

Gnr 33, bnr 2168, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selgere

Annelin Lyshol Hitland og Caroline Lyshol Hitland

### Kjøpesum og omkostninger

8 250 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

206 250,- (Dokumentavgift)

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

13 000,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

207 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

220 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

8 457 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

8 470 630,- (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

1

### Antall soverom

3

### Arealer

BRA-i: 107 kvm

BRA-e: 2 kvm

Totalt BRA: 109 kvm

TBA: 16 kvm

### Beskrivelse:

1. etasje:

BRA-i: 107 kvm. Bad, bod, entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, soverom 3

BRA-e: 2 kvm. Utebod

Total BRA: 109 kvm.

TBA: 16 kvm. Terrasse

### Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

### Innhold

1.etasje, 107 m<sup>2</sup> BRA-I: Bad, bod, entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, soverom 3

#### Entré

Velkommen inn! I leiligheten blir du møtt av en innbydende entré med flott enstavs parkett og ellers lysmalte flater. Plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

#### Stue og kjøkken

Åpen stue og kjøkkenløsning med plass til både sittegruppe og spisebord. Store vindusflater gir godt med dagslys.

Kjøkkeninnredning fra rundt 2015 med folierte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer inkluderer platetopp, stekeovn, kaffemaskin, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, to kjøl/frys. Ventilator med kullfilter. Utgang til terrasse fra stuen.

#### Terrasse

Solrik, sydvestvendt terrasse på ca. 12 m<sup>2</sup> med gulv belagt med platheller. Plass til utemøbler. Belysning, stikkontakt og elektrisk markise. Direkte tilgang til utebod. Fra terrassen kan man nyte fantastiske solforhold en nydelig utsikt som strekker seg fra Oslofjorden, Bogstad golfbane og Bærumsmarka.

#### Hovedsoverom

Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig

soveromsmøblement. Parkettgulv og malte vegger. Lagringsplassen er ivaretatt i stor skyvedørsgarderobe med speilfronter. Fra soverommet er det utgang til markplattung.

#### Markplattung

Markplattung på ca. 4,4 m<sup>2</sup> med betongheller og rekkverk i malt treverk. Plass til en mindre sittegruppe.

#### Soverom II

Soverom II er også av god størrelse og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

#### Soverom III

Soverom som egner seg godt som ekstra stue, gjesterom eller kontor. Skrivebords pulten er fastmontert og medfølger bolig.

#### Bad

Stort flislagt bad fra 2003 med varmekabler i gulvet og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med servantskap og innmurt badekar. Dusjsone avgrenset med glassbyggerstein. Downlights i taket. Ventilasjon tilkoblet byggets sentrale avtrekk.

#### Bod

Innvendig bod med oppbevaringsplass.

#### Utebod

Utebod på ca. 2,2 m<sup>2</sup> med tilgang fra terrassen. Egnet for oppbevaring av sykler, verktøy og sesongutstyr.

## Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Enstavs parkett.

Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater. Malt panel.

Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Dører: Malte profilerte dører.

Kjøkken:

Kjøkken fra 2016. Folierte fronter. Benkeplate i laminat. Malt vegg over kjøkkenbenk. Integreerte hvitevarer med platetopp (Siemens), komfyr (Gaggenau), kaffemaskin (Miele), mikrobølgeovn (Gaggenau), oppvaskmaskin og kjølfrys. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Våtrom:

Bad fra 2003. Tekniske forskrifter for perioden 1997-2010 var gjeldende da badet ble oppført. Veggene har fliser. Taket er malt. Integreerte downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Jota plastsluk fra byggeår. Utførelsealder membran ikke kjent. Vegghengt toalett. Vegghengt servant på servantskap. Innmurt badekar. Dusjsone avgrenset mot badekar med glassbyggerstein. Opplegg for vaskemaskin. Ventil er tilkoblet sentralt avtrekk i bygget. Tilluftsspalte under dørbblad.

Tekniske installasjoner:

- Det er plast (rør i rør). Synlig fordelerstamme bak luke i tak bad.
- Avløpsrør av plast.
- Sentral avtrekksventilasjon. Friskluftsventiler i vinduer
- Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, samt varmekabler på våtrom.
- Automatsikringer i sikringskap felles oppgang. Hovedsikring på 35 ampere.

Hovedsikring er skrusikringer fra byggeår.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig - Vinduer

Normal slitasje fra alder og bruk. Krever jevnlig vedlikehold og kan på sikt måtte skiftes.

Utvendig - Dører

Slitasje og slark i vrider på balkongdør samt merker på inngangsdør.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Målte skjevheter/planhetsavvik i flere rom (ca. 15–30 mm). Vanlig i eldre bygg, men kan rettes ved større oppussing.

Innvendig - Innvendige dører

Sprekk i dørbblad til ett soverom. Funksjonelt, men bør utbedres lokalt.

Bad - Overflater vegger og himling

Sprekk i silikonfuge i dusjsonen. Bør skiftes.

Bad - Overflater gulv

For dårlig fall mot sluk. Vann blir liggende i dusjsonen. Midlertidige tiltak mulig,

men badet må trolig renoveres på sikt.

Kjøkken - Overflater og innredning

Manglende komfyrvakt og lekkasjesikring under oppvaskmaskin/vask. Bør monteres.

Kjøkken - Avtrekk

Ventilator med kullfilter (omluft). Ikke behov for tiltak, men fører ikke fukt ut av boligen.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Stoppekran er ikke lokalisert eller lett tilgjengelig. Ved lekkasje kan det bli vanskelig å stenge vannet raskt. Krever nærmere undersøkelser.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran er gamle og mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Utførelse er usikker, og badet må på sikt påregnes full oppgradering (estimert 200 000–500 000 kr).

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Ingen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

### Parkering

Det medfølger garasje i felles anlegg merket med nr. 1003. Det er mulighet for å etablere elbillader.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av garasjene pågår nå.

Fasaden ble rehabilitert når foreldrene våre overtok leiligheten.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja, gjennom sameiet, ingen funn av radon og ingen utbedring nødvendig, kontakt styret for dokumentasjon.

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.

Ja

Beskriv: Har vært forekomst av maur på terrassen, men aldri inne.

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

Ja

Beskriv: Vi har aldri lagd kaffe med kaffemaskinen, så den er vi usikker på hvordan fungerer og om den eventuelt må repareres.

### Bygningssakkyndig

Daniel P Martens

### Byggemåte

#### Etasjeskiller:

- Etasjeskiller er av betongdekke.

#### Vinduer:

- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 1982.

#### Ytterdører:

- Balkongdører med 3 lags isolerglass.
- Inngangsdør med finert overflate. Døren er lyd og brannklassifisert.

#### Terrasse:

- Markplattning på 4,4 m<sup>2</sup>. Tilkomst fra soverom. Betongheller på gulv. Rekkverk i malt treverk. Avrenning ikke testet. Det er ikke opplyst om avvik, dvs liggende vann eller vann som renner mot bygningskropp.
- Terrasse på 12 m<sup>2</sup>. Det er lagt plastheller på gulv. Blomsterkasse i front. Fungerer som rekkverk. Iht byggeårets krav. Stikkontakt og belysning. Markise. Elektrisk styrt. Ikke testet. Avrenning mot ytterkant terrasse. Direkte tilkomst til bod på 2,1 m<sup>2</sup>.

### Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Miele vaskemaskin og tørketrommel kan vurderes solgt med leiligheten, pris kan diskuteres.

Taklampe over spisebord og sofa medfølger ikke.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Ved ønske om at veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

### Adgang til utleie

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

### Energi og oppvarming

#### Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at

avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, samt varmekabler på våtrom.

### Økonomi

#### Felleskostnader

Kr 4 620,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 4 620,22,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, kabel-tv/internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold.

#### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

#### Eiendomsskatt

Kr 761,- 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 1 909 979,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 7 639 914,- 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 seksjonseierens felles interesser i eiendommen gnr. 33 bnr. 2168 i Oslo. Sameiet består av 329 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 26.01.83.

Styreleder i sameiet: Elisabeth Natvig  
Mail til styret: liabakken@styrerommet.net

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

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

Sameiets vedlikeholdsplan:

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

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

Garasjerehabilitering:

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

"Grønne" tak:

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

#### Kartleggingsoppgaver:

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

Balkong- og terrassedekker

Kledning, vinduer og balkongdører på langfasader

Inngangspartier og oppganger

Takene, inkl. montering av solcellepaneler

#### Oppussing av bodområder i underetasjene:

P.g.a. streng prioritering av vedlikehold i sameiet, vil maling og evt. andre oppgraderinger i bodområdene/underetasjen gjøres på dugnad.

Av vedlikehold er det garasjerehabilitering og brannsikringstiltak som er førsteprioritet.

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 er 1.4 så den er kjent for selger. 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 Eierskifte

#### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

#### Styregodkjenning

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

#### Informasjon om fellesgjeld

Det er ingen lån registrert på selskapet.

Sameiet har pt. ingen lån. 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: 54 641 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

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

### 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 vestsida, 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 Bogstadorrådet og Sørkedalen byr på flotte turmuligheter sommer som vinter. Om vinteren prepareres det skispor i marka, mens sommerhalvåret gir fine muligheter for fotturer, sykkelturet 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 boligblokk datert 26.10.1983.

Videre foreligger:

- Ferdigattest for utvidelse av våtrom datert 03.05.2004
- Ferdigattest for fasadeendringer datert 11.04.2019
- Ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg datert 19.09.2022
- Ferdigattest for nytt røropplegg datert 13.07.2015

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse er vedlagt i salgsoppgaven. Det er registrert følgende avvik fra byggemeldte tegninger:

- Bad er utvidet mot opprinnelig bad, toalett, deler av kjøkken og entre omgjort til stort rullestolvennlig bad.
- Kjøkken flyttet til opprinnelig kott, og det er åpnet opp for stue-kjøkken løsning.

Tiltakene er i utgangspunktet ikke søknadspliktige.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger jf. S-2401. For mer

informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

Plan-/byggesaker i området:

Detaljregulering, Ankerveien 123 (Himstadjordet)

Saksnummer: 2025/06715 - Plansak

Mottatt sak: 11.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202451336

Status: Under behandling

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

Saksnummer: 201710678 - Reguleringssak

Mottatt sak: 07.07.2017, Avsluttet: 22.01.2025

Status: Saken er avsluttet

Detaljreguleringsplan for Liaskogen (S-4102)

Saksnummer: 202218591 - Reguleringssak

Mottatt sak: 22.12.2022

Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06821

Status: Saken er avsluttet

For mer 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/>

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/33/2168/20:

25.11.1981 - Dokumentnr: 30714 - Erklæring/avtale

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

Med flere bestemmelser

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

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1983 - Dokumentnr: 2558 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 15,000

MED PRIORITET ETTER FØRSTE KJØPESUM

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1983 - Dokumentnr: 2558 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 20

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.

### Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor begrenset kunnskap om eiendommen

### 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 egenerklæringskjema 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 budforhøvelser 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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://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 dekningsalg 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](http://nordvikbolig.no/personvern).

### Om oppdraget

#### Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,90% av salgssum

Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-  
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-  
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-  
Tilrettelegging kr. 14 900,-  
Visningshonorar per stk. kr. 1 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-  
Foto - Dag og kveld - kr. 8 500,-  
Informasjon forretningsfører kr. 4 950,-  
Tilstandsrapport kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 167 325,- 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 15. mars 2026

### Ansvarlig megler

Vemund V. Thorkildsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Tlf. 45474565

### Ansvarlig megler

Vetle Thon Ellingsen, Eiendomsmegler MNEF Tlf. 46947815

### Meglerforetaket

Nordvik Frogner  
Parkveien 33b  
0258 Oslo  
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS  
Org. nr.: 915491065

### 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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

# Olaf Bulls vei 32

# Olaf Bulls vei 32

Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 126 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

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

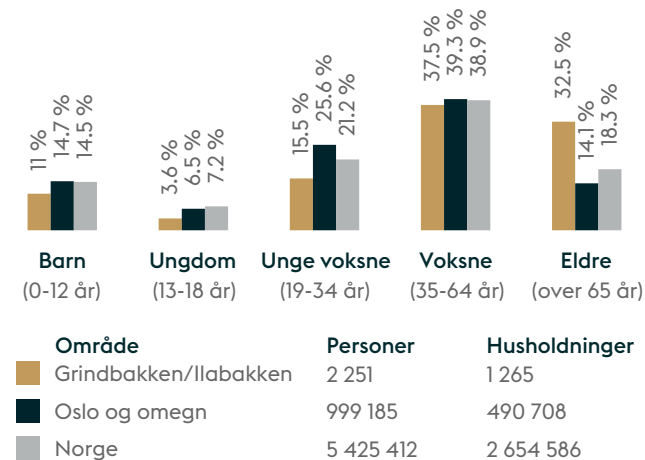
## Offentlig transport

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

## Barnehager

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

## Aldersfordeling



### 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. Rett 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 88/100



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

# Tilstandsrapport

Olaf Bulls vei 32, 0765 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 33, bnr. 2168, snr. 20



## Martens Takst AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksring av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

[www.martenstakst.no](http://www.martenstakst.no)

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m<sup>2</sup> BRA-i: 107 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 07.03.2026

Oppdragsnr.: 14146-2111

Eiendomsverdi ref nr: UD1260

Foretak: Martens Takst AS

Takstingeniør: Daniel P. Martens



**NITO**

### Rapportansvarlig

Daniel P. Martens  
Uavhengig Takstingeniør  
daniel@martenstakst.no  
940 03 908



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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSsAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://verdi.no/>).

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Olaf Bulls vei 32, 0765 OSLO  
Gnr 33 - Bnr 2168  
0301 OSLO

Martens Takst AS  
Heggelibakken 4  
0375 OSLO



## Beskrivelse av eiendommen

### KORT BESKRIVELSE

Leilighet i 1. etasje i boligbygg fra 1982. Inneholder tre soverom, stue-kjøkken, bad, entre og bod. Normalt god stand. Deler av bygningsmasse fra byggeår. Terrasse og markplattning. Utvendig bod.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1982

**UTVENDIG** [Gå til side](#)  
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Balkongdører med 3 lags isolerglass. Inngangsdør med finert overflate. Døren er lyd og brannklassifisert.

**TERRASSE**  
Terrasse på 12 m<sup>2</sup>, med tilkomst fra stue. Det er lagt plastheller på gulv. Blomsterkasse i front. Fungerer som rekkverk. Iht byggeårets krav. Stikkontakt og belysning. Markise. Elektrisk styrt. Avrenning mot ytterkant terrasse. Direkte tilkomst til bod på 2,1 m<sup>2</sup>.

Markplattning på 4,4 m<sup>2</sup>. Tilkomst fra soverom. Betongheller på gulv. Rekkverk i malt treverk.

**BYGNING GENERELT**  
Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur, frittstående dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong. Flatt tak (fall mindre enn 6 grader) antatt utført som kompakt tak.

**INNSENDIG** [Gå til side](#)  
Gulv: Enstavs parkett.  
Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater. Malt panel.  
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke.  
Malte profilerte dører.

**VÅTROM** [Gå til side](#)  
Bad fra 2003. Tekniske forskrifter for perioden 1997-2010 var gjeldende da badet ble oppført. Veggene har fliser. Taket er malt. Integreerte downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Jota plastsluk fra byggeår. Utførelse-alder membran ikke kjent. Vegghengt toalett. Vegghengt servant på servantskap. Innmurt badekar. Dusjone avgrenset mot badekar med glassbyggerstein. Opplegg for vaskemaskin. Ventil er tilkoblet sentralt avtrekk i bygget. Tiltuffspalte under dørbled.

**KJØKKEN** [Gå til side](#)  
Kjøkken fra 2016. Folierte fronter. Benkeplate i laminat. Malt vegg over kjøkkenbenk. Integreerte hvitevarer med platetopp (Siemens), komfyr (Gaggenau), kaffemaskin (Miele), mikrobølgeovn (Gaggenau), oppvaskmaskin og kjølfrys. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Det er plast (rør i rør). Synlig fordelerstamme bak luke i tak bad. Avløpsrør av plast. Sentral avtrekksventilasjon. Friskluftsventiler i vinduer Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, samt varmekabler på våtrom. Automatsikringer i sikringsskap felles oppgang. Hovedsikring på 35 ampere. Hovedsikring er skrusikringer fra byggeår.

**UTEBOD**  
Bod på 2,2 m<sup>2</sup> med tilkomst fra terrasse.

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

Bad utvidet mot opprinnelig bad, toalett, deler av kjøkken og entre omgjort til stort rustelovennlig bad. Kjøkken flyttet til opprinnelig kott, og det er åpnet opp for stue-kjøkken løsning. Gjeldende forhold er ikke registrert byggemeldte.

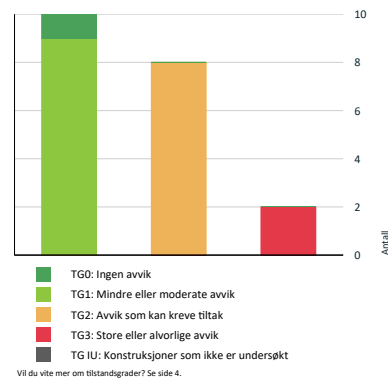
Olaf Bulls vei 32, 0765 OSLO  
Gnr 33 - Bnr 2168  
0301 OSLO

Martens Takst AS  
Heggelibakken 4  
0375 OSLO

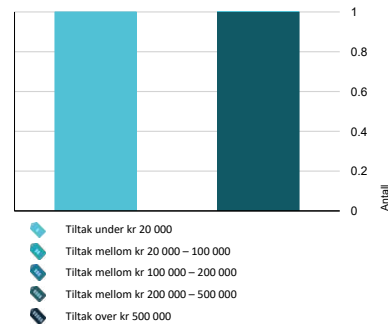


## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
  - Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår  
1982

Anvendelse  
Bolig.

Standard  
Normal standard. Deler av bygningsmassen fra byggeår.

Vedlikehold  
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.  
Boligen er tilpasset rullestolbrukere.

### UTVENDIG

#### 1 TG 2 Vinduer

**Kommentar**  
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1982      Kilde: Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Normal slitasje grunnet alder og bruk

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Normalt vedlikehold. Smøre bevegelige deler. Jevnlig overflatebehandling. Det må påregnes mulig kondens inside glass vintertid, samt over tid behov for utskifting.



#### 1 TG 2 Dører

**Kommentar**  
Balkongdører med 3 lags isolerglass.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Normal slitasje grunnet alder og bruk.  
Slark vrider.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Normalt vedlikehold. Smøre bevegelige deler. Jevnlig overflatebehandling. Det må påregnes mulig kondens inside glass vintertid, samt over tid behov for utskifting.



#### 1 TG 1 Dører - 2

**Kommentar**  
Inngangsdør med finert overflate. Døren er lyd og brannklassifisert. Enkelte hakk og merker i dørblad.



#### 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

**Kommentar**  
Markplattning på 4,4 m2. Tilkost fra soverom. Betongheller på gulv. Rekkverk i malt treverk. Avrenning ikke testet.  
Det er ikke opplyst om avvik, dvs liggende vann eller vann som renner mot bygningskropp.



## Tilstandsrapport



#### 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Kommentar**  
Terrasse på 12 m2. Det er lagt plastheller på gulv. Blomsterkasse i front. Fungerer som rekkverk. Iht byggeårets krav. Stikkontakt og belysning. Markise. Elektrisk styrt. Ikke testet. Avrenning mot ytterkant terrasse. Direkte tilkomst til bod på 2,1 m2.  
Avrenning ikke testet. Det er ikke opplyst om avvik, dvs liggende vann eller vann som renner mot bygningskropp.



### INNENDIG

#### 1 TG 1 Overflater

**Kommentar**  
Gulv: Enstavs parkett.  
Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater. Malt panel.  
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis skruerull/merke/hakk på overflater. Grunnet normal bruksslitasje.

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

**Kommentar**  
Etasjeskiller er av betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ca 15 mm planhetsavvik i stue-kjøkken.  
Ca 20 mm planhetsavvik i entre og 15mm/2m.  
Ca 20 mm planhetsavvik i hovedsov.  
Mindre avvik også i øvrige rom.

#### Konsekvens/tiltak

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



#### 1 TG 2 Innvendige dører

**Kommentar**  
Malte profilerte dører.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Sprekke i dørblad til minste soverom. Funksjonelt OK dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Lokal utbedring.



## Tilstandsrapport



Sprekk dørbblad

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD

##### Generell

###### Kommentar

Bad fra 2003. Tekniske forskrifter for perioden 1997-2010 var gjeldende da badet ble oppført.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Tg2 iht NS3600. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen baseres på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

#### 1. ETASJE > BAD

##### TO 2 Overflater vegger og himling

###### Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt. Integrerte downlights.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

###### Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Sprekk silikonfuge dusjzone overgang vegg-gulv.

###### Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Utskiftning fuge.

#### 1. ETASJE > BAD

##### TO 2 Overflater Gulv

###### Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Elektriske varmekabler ikke testet av undertegnede. Ingen avvik iflg eier.

Årstall: 2003

###### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ca 10 mm høydeforskjell mellom topp hovedsluk og gulv ved terskel. Merk ikke forhøyet terskel. Dvs flis høyeste punkt ved terskel. Ca 35 mm motfall sluk dusjzone og gulv ved terskel. Dvs sluk dusjzone ligger 35mm høyere enn flis ved dør. 45 mm høydeforskjell mellom sluk dusjzone-hovedsluk. Vanntest viser at vann blir liggende igjen på gulv i dusjsonen grunnet flatt gulv her.

Fallforhold under badekar ikke kontrollert.

###### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Dagens fallforhold er vurdert som ikke fungerende mht håndtering av eventuell lekkasjevann. Det må bygges opp ved terskel som midlertidig tiltak. På sikt må badet påregnes renovert. Dusjkabinett.



#### 1. ETASJE > BAD

##### TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

###### Kommentar

Jota plastsluk fra byggeår. Sluk dusjzone muligens nyere, men usikkert. Utførelse-alder membran ikke kjent.

###### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk fra byggeår. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. alder.

###### Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overgangene. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Det må på sikt påregnes behov for full oppgradering av bad. Angitt kostnadsestimat er basert på full oppussing av badet. Eventuell videre bruk av badet forutsetter jevnlig kontroll og rens av sluk. Anbefales å installere dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

## Tilstandsrapport



Hovedsluk



Sluk dusjzone

#### 1. ETASJE > BAD

##### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

###### Kommentar

Vegghengt toalett. Vegghengt servant på servantskapp. Innmurt badekar. Dusjzone avgrenset mot badekar med glassbyggerstein. Opplegg for vaskemaskin. Grohe dusjbatteri med spa funksjoner. Ingen synlige skader innredning.

Årstall: 2003

#### 1. ETASJE > BAD

##### TO 1 Ventilasjon

###### Kommentar

Ventil er tilkoblet sentralt avtrekk i bygget. Tiltuftspalte under dørbblad.

#### 1. ETASJE > BAD

##### TO 0 Tilleggende konstruksjoner våtrom

###### Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner og installasjoner. Dette kan være type vegg (mur, betong, tungt bindingsverk med rupanel etc), kanaler med tekniske føringer, yttervegger, leilighetsskillevegger, plassbygget innredning etc.

Vegger dusjzone mot innredning kjøkken og soverom. Bakvegg mot naboehet.

Det er for øvrig utført søk etter fuktvariabler, med Protimeter MMS fuktsøker apparat på aktuelle vegger. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsa tegn på fuktproblematikk.

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TGO grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.

Årstall: 2026



Referansepunkt fuktsøk ved dør bad



Fuktsøk ved badekar



## Tilstandsrapport



Fuktsøk dusjzone

## KJØKKEN

## 1. ETASJE &gt; STUE/KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

## Kommentar

Kjøkken fra ca 2015. Folierte fronter. Benkeplate i laminat. Malt vegg over kjøkkenbenk. Integreerte hvitevarer med platetopp (Siemens) komfy (gaggenu) kaffemaskin (miele) mikrobølgeovn (gaggenu), oppvaskmaskin og kjølfrys.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke registrert lekkasjesikring i form av lekkasjestopper og/eller tett bunn/opsamlingskar under vannførende installasjoner. Forholdet innebærer avvik fra krav til vannkadesikring etter regelverk gjeldende på utførelsesstidspunktet.

Merk vedrørende komfyrvakt er det ikke kjent om det ble lagt opp ny kurs for platetopp. Merk ikke krav om eksisterende kurs fra før 2011 er benyttet. Anbefales for øvrig på generelt grunnlag.

## Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Manglende komfyrvakt gir økt risiko for tørrkoking og brann ved bruk av komfy. Forholdet oppfyller ikke dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

Manglende lekkasjesikring (f.eks. lekkasjestopper eller oppsamlingskar) under kjøkkenskap med vanninstallasjoner gir økt risiko for skjulte vannlekkasjer og følgeskader på bygningsdeler. Oppfyller ikke dagens anbefalte løsning for vannkadesikring.

## 1. ETASJE &gt; STUE/KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

## Kommentar

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedrings tiltak.

Konsekvens kjøkkenventilator med kullfilter er at damp ikke føres ut av bygget og at luftfuktigheten innvendig øker.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 3 Vannledninger

## Kommentar

Det er plast (rør i rør). Synlig fordelerstamme bak luke i tak bad.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Merk stoppekran i garasjen for vann til hele oppgangen.

## Konsekvens/tiltak

- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Angitt kostnadsestimat gjelder kun undersøkelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fordelerstamme bak luke i tak bad.



## Tilstandsrapport



Vannrør bak luke i tak bad. Muligens tilførsel vann kjøkken.



Avløpsrør kjøkken



Tilførsel oppvaskmaskin



Avløp servant bad



Inspeksjonsluke bad

## TG 1 Avløpsrør

## Kommentar

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad (2005) og i kjøkkenskap (2016) med vask.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

## TG 1 Ventilasjon

## Kommentar

Sentral avtrekksventilasjon. Friskluftsventiler i vinduer



## TG 1 Elektrisk oppvarming

## Kommentar

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, samt varmekabler på våtrom. Normal situasjon ut fra alder. Ingen vesentlige avvik registrert.

Det er ikke informert om avvik på varmekilder. Merk ikke testet på befaringsdagen.



## Tilstandsrapport



### Elektrisk anlegg

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

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

### Kommentar

Automatsikringer i sikringskapp felles oppgang. Hovedsikring på 35 ampere.  
Hovedsikring er skrusikringer fra byggeår.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ikke kjent (iflg selger)**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Dødsbo (ikke kjent)**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**  
**Ikke kjent (iflg selger)**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei (iflg selger)**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent Dødsbo (ikke kjent)**

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei (iflg selger)**

### Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskapp

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det er ikke utført kontroll av anlegg siste 5 år. Anbefales på generelt grunnlag, da feil/avvik kan forekomme over tid og ikke alltid mulig å oppdage på enkel kontroll av anlegg.**

### Merk deler av anlegg uordret.



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

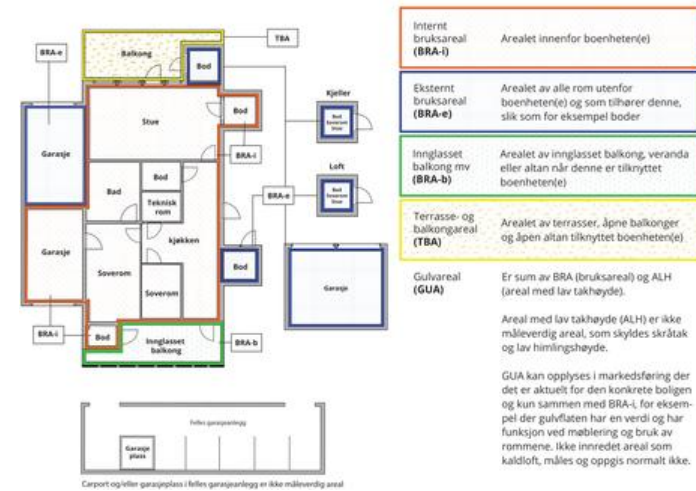
### Hva er måleverdig areal?

Arealen i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

### Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus areal som optas av yttervegger.



### Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innvegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Olaf Bulls vei 32, 0765 OSLO  
Gnr 33 - Bnr 2168  
0301 OSLO

Martens Takst AS  
Heggelibakken 4  
0375 OSLO



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	107	2		109	16
<b>SUM</b>	<b>107</b>	<b>2</b>			<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>109</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, bod, entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, soverom 3	Utebod	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Bad utvidet mot opprinnelig bad, toalett, deler av kjøkken og entre omgjort til stort rullestolvennlig bad. Kjøkken flyttet til opprinnelig kott, og det er åpnet opp for stue-kjøkken løsning. Gjeldende forhold er ikke registrert byggemeldte.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Jonas Øien	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2168		20	52600 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Ikke relevant

#### Adresse

Olaf Bulls vei 32

#### Hjemmelshaver

Hitland Jorunn Lyshol (dødsbo)

Olaf Bulls vei 32, 0765 OSLO  
Gnr 33 - Bnr 2168  
0301 OSLO

Martens Takst AS  
Heggelibakken 4  
0375 OSLO



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

**Geologi:** Området ligger i åsside mot Sørkedalsområdet innenfor Oslofeltet. Berggrunn består hovedsakelig av permiske størkningsbergarter som syenitt og nordmarkitt. Løsmasser består av morenemateriale med innslag av forvitningsmateriale og tynt jordsmonn. Terrenget har markerte høydeforskjeller med skrånende topografi.

**Bebyggelse:** Området er utbygd hovedsakelig med terrasseblokker og leilighetsbebyggelse fra 1970–1980-årene. I randsoner finnes småhusbebyggelse og rekkehus. Bebyggelsen er organisert i borettslag og sameier. Internveier og gangforbindelser mellom boligfeltene.

**Natur og grøntområder:** Området grenser mot skogområder tilknyttet Nordmarka. Vegetasjon består av barskog og løvskog. Turstier og forbindelser mot større markaområder. Felles grøntarealer mellom boligbebyggelsen.

**Infrastruktur og transport:** Adkomst via lokalveinett med tilknytning til overordnet veinett mot Holmenkollen og Sørkedalen. Busforbindelser til Majorstuen og øvrige bydeler. Nærhet til Holmenkollbanen med stasjoner i området. Gang- og sykkelveier internt og mot omkringliggende områder.

**Tjenester og handel:** Lokale servicetilbud og handel på Røa og Holmenkollen. Mindre nærservice innen nærliggende boligområder. Øvrige handelstilbud i bydel Vestre Aker og Oslo sentrum.

**Offentlige tilbud:** Barnehager og skoler i nærliggende områder. Tilgang til idrettsanlegg og friluftsområder i Marka. Kommunale tjenester i bydel Vestre Aker.

**Historikk:** Navnet Voksen skog har tilknytning til Voksen gård og skogområdene som tilhørte gården. Området ble regulert og utbygd til boligformål i hovedsak fra 1970-årene med etablering av terrassebebyggelse og tilhørende infrastruktur.

### Adkomstvei

Offentlig vei via privat felles adkomst.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Merk dødsbo. Selger har ikke bebodd leiligheten.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei



## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggerregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

#### PREISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Olaf Bulls vei 32, 0765 OSLO  
Gnr 33 - Bnr 2168  
0301 OSLO

Martens Takst AS  
Heggelbakken 4  
0375 OSLO



## Forutsetninger

\*Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

\*Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

\*Normal siltasjegrad: forventet siltasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

\*Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

\*Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

\*Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

\*Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppfyller av yttervegger), i tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasst balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA måleverdig areal.

\*Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

\*Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

\*Rom som ligger utenfor boenhelen, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenhelen, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenhelen, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenhelen kan omdisponeres av borettslaget/sameie og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik:  
\*Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

\*Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Leligheten er en del av et borettslag/sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Merk at tilstøtende bygningdeler er også vurdert der disse kan påvirke tilstand bolig direkte/indirekte. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjøyheter på gulv. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/revirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kittering eller lignende).

Selger er et dødsbo. Eierinformasjonen er dermed begrenset.

### PERSONVERN



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Annelin Lyshol Hitland	9578-5998-4-2209352	2026-03-03 21:49:36
Caroline Lyshol Hitland	9578-5998-4-1446521	2026-03-03 21:46:38

## 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.

Utstyrt dato  
3. mars 2026  
Oppdragsnummer  
14-0123/26

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Olaf Bulls vei 32, 0765 OSLO	Meglerfirma Nordvik Frogner
Selgere Caroline Lyshol Hitland, Annelin Lyshol Hitland	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. juli 2017	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Ja, Jorunn Lyshol Hitland	Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisnummer: 72099249 Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA	

## Utført arbeid

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av garasjene pågår nå. Fasaden ble rehabilitert når foreldrene våre overtok leiligheten.

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

Nei



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Nei

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

Nei

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.?

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja, gjennom sameiet, ingen funn av radon og ingen utbedring nødvendig, kontakt styret for dokumentasjon.

## 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

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

Nei

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

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

Nei

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.

Ja

Beskriv: Har vært forekomst av maur på terrassen, men aldri inne.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vi har aldri lagd kaffe med kaffemaskinen, så den er vi usikker på hvordan fungerer og om den eventuelt må repareres.

## 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?

Nei

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelse 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?

Nei

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

Nei

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 forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 14-0123/26

## Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

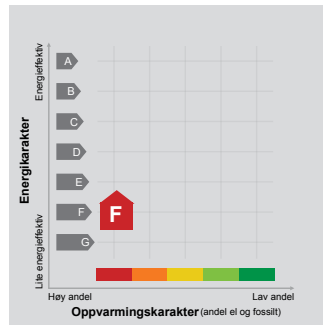
Navn	Dato	Navn	Dato
<b>Caroline Lyshol Hitland</b>	<b>2026-03-03</b>	<b>Annelin Lyshol Hitland</b>	<b>2026-03-03</b>
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Caroline Lyshol Hitland		 Annelin Lyshol Hitland	





## Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester LIABAKKEN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0765
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2168
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80880162
Merkenummer	Energiattest-2025-224451
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](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

#### Tips 2: Luft kort og effektivt

#### Tips 3: Reduser innnetemperaturen

#### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår:** 1983  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 108  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja  
**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.**

**Teknisk installasjon**  
**Ventilasjon**

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

### Om grunnlaget for energiattesten

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

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

### Om energimerkeordningen

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

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

Plattens tittel "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Olaf Bulls vei 34	80880162	H0101	18	0	
Olaf Bulls vei 48	80880170	H0101	111	0	
Olaf Bulls vei 46	80880170	H0101	113	0	
Olaf Bulls vei 32	80880162	H0101	20	0	
Olaf Bulls vei 30	80880162	H0102	21	0	
Olaf Bulls vei 44	80880170	H0102	114	0	

Enhets	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	1983

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	ENERGIREGLER 2016
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplest	Nei
Dato for opplasting	15.02.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplest	Nei
Dato for opplasting	15.02.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplest	Nei
Dato for opplasting	15.02.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplest	Nei
Dato for opplasting	15.02.2017

Areal yttervegger	22 m <sup>2</sup>
Areal tak	10 m <sup>2</sup>
Areal gulv	108 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	108 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	108 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	260 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,38 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,23 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,02 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	9,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	192,0 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

### Driftstider, antall timer i døgnet med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karnfaktor	0,20
Solskjeringsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspiring	1,00
Oppvarmingsystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingsystem	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	0,75
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	101,0 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
Totalt NettoEnergibehov	170,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	23 058 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	213,50 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	18 820 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	213,50 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	23 058 kWh/år

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

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

##### Beregnet levert energi ved normal klima

Elektrisitet	23 058 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	23 058 kWh/år

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

P33 Eiendomsmegling AS  
 Nordvik Frogner v/Velle Thon Ellingsen  
 Parkveien 33b, 0258 OSLO  
 E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0123/26 . Vår ref.: 1268-1-020

Dato: 02.03.2026

#### Megleropplysninger

Boligselskap: Liabakken Boligsameie  
 Organisasjonsnr: 971277289  
 Seksjonseier: Hitland (Bo), Rune  
 Medeier: Hitland (bo), Jorunn Lyshol  
 Leilighetsnummer: 020  
 Adresse: Olaf Bulls Vei 32, 0765 OSLO  
 Seksjonsnummer: 20  
 Gnr. 33  
 Bnr. 2168

#### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 72099249.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Pakostninger/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. Bodene følger ikke boligseksjonen ved salg. Med hver leilighet følger en parkeringsplass i garasjeanlegg. Ny eier må bestille skilt/ingetabl selv. Skjema for bestilling av skilt/etabl 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: 4 620,22,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato  
4 620,22

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restansforeporsel@obos.no](mailto:restansforeporsel@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: 1 903,-  
 Fradragsberettigede kostnader: 0,-  
 Annen formue: 34 404,-  
 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](mailto:thanh.nguyen@obos.no) eller telefon: 22 86 59 48.

#### Annens informasjon:

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

#### Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Elisabeth Natvig, e-post:

[liabakken@styretobos.no](mailto:liabakken@styretobos.no)

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

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

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

#### Elektronisk kommunikasjon:

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

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

#### Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- 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.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
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
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
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
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



# 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 avgj 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 fysisk møte mandag 31. mars hvor hele agendaen gjennomgås og det er åpent for spørsmål. De som ikke har mulighet å avgj 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 protokollvitne 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 konkurransesette 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 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 tilleggstudanning 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 vedlegg.

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

### Styrets innstilling

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

**Forslag til vedtak**

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

**Vedlegg**

5. Feil i resultatregnskapet .pdf

---

Sak 14

**Seksjonseiere har betalt mer i felleskostnader enn det de****Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

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

Se vedlegg 6.

Styrets innstilling: Saken avvises.

**Forslag til vedtak**

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

**Vedlegg**

6. Sak til årsmøte 2024.pdf

7. Ladeinfrastruktur for elbiler i Liabakken boligsameie.pdf

---

## Årsrapport for 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

### Styret

Styreleder	Elisabeth Natvig
Nestleder	Marit Sagen Åstvedt
Styremedlem	Ralph Racin Kolnes

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [liabakken@styrommet.no](mailto:liabakken@styrommet.no)

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

#### Vibbo

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

#### Generelle opplysninger om Liabakken Boligsameie.

Liabakken Boligsameie består av 329 seksjoner.

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

#### Forretningsførsel og revisjon

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

## SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2024

### 1. Generelt om styret og styrets arbeid

Det ble i 2024 holdt 12 styremøter.

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

#### Styrets sammensetning

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

Elin Ryan ba seg fritatt for styrevervet i februar 2025.

### 2. Økonomi

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

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

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

### 3. Garasjeprosjektet

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

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

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

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

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

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

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

### 4. Vaktmestertjenester – bytte av leverandør

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

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

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

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

### 5. HMS

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

#### Brannvern

- Det gjennomføres årlig kontroll av brannvarslingsanlegget inkludert varslingsenheten i den enkelte leilighet. Røyklukene sjekkes to ganger pr. år.
- Termofotografering av strømtavlene ble gjennomført i november. Det ble påvist åtte feil som krevde tiltak (én TG 3-feil og syv TG 2 -feil). TG 3-feilen ble utbedret umiddelbart. Resten av feilrettingeskjer 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 brannvernustyr i den enkelte leilighet er beboernes eget ansvar, og påminnelse om dette fremgår av styrets årlige HMS-informasjon som sendes alle i sameiet. Brannslukningsapparater 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 brann sikkerheten, 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/bringning 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 plataet mellom nr. 56 og 58 ble skiftet ut høsten 2024. Det har vært enkelte innkjøringsproblemer som skyldes at de nye kablene krever noe mer energi enn de gamle gjorde. Dette er nå utbedret.

- Slamsuging/rengjøring av avløp og kummer

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

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

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

- Avløpsrør - stikkprøver

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

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

- Rengjøring av garasjene

Garasjene rengjøres hver vår, senest i mai 2024.

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

- Rengjøring av søppelrom og søppelcontainere

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

## **6. Grøntområder/uteområder**

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

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

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

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

## 7. Saker knyttet til sameiets naboskap med Oslo kommune

- Vegetasjon

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



Aralet 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 skjemma nabolaget, spesielt den delen av sameiet som grenser til Bogstad leir. Styret sendte i høst en henvendelse til bymiljøetaten der vi ba om at Himstadjordet holdes ryddig. Ved årsskiftet var henvendelsen ikke besvart.

## 8. Ny leverandør av elbil-lading

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

### 9. Forsikring

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

### 10. Utleie: Boder og garasjeplasser

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

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

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

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

### 11. Ryddeaksjon fellesboder og garasjer

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

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

### 12. Beredskap/egenberedskap

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

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

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

### 13. Kommunikasjon

Styret legger vekt på at seksjonseierne skal være godt informert både om saker som det arbeides med og om praktiske forhold i sameiet. Dette gjøres gjennom egne skriv som i hovedregel sendes ut én gang pr. måned og gjennom temaside 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 fordelingskap tåler belastningen.
- Det er stor usikkerhet med tanke på strømprisene fremover og dermed lønnsomheten i prosjektet. I tillegg står sameiet ovenfor store vedlikeholdstiltak 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 kritikallitet og økonomi som vurderingskriterier. Det vil også bli lagt vekt på den vanskelige parkeringssituasjonen som oppstår ved større arbeider i garasjeanlegget. Målet er å bli enig med entreprenøren om en gjennomføringsmåte som tar hensyn til dette uten at kostnadene drives i vært.

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

##### 2) Kledning, vinduer og balkongdører på langfasadene

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

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

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

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

Kostnadsoverslag:

*Til orientering:*

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

## Sak XX: Valgkomiteens innstilling

## ÅRSREGNSKAPET

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

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

### Vesentlig avvik

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

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

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

### Resultat

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

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler 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 budsjettet med Kr 10 millioner til garasjeprosjektet, kr 1 000 000 til murene mellom blokkene og kr 700 000 til levegger.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger 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
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>16 811 699</b>	<b>22 666 756</b>	<b>16 715 106</b>	<b>17 245 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
Energif/tyring	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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-12 290 041</b>	<b>-10 583 441</b>	<b>-11 915 000</b>	<b>-23 022 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 521 658</b>	<b>12 083 315</b>	<b>4 800 106</b>	<b>-5 777 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	507 249	266 794	100 000	200 000
Finanskostnader	13	-272	-17 925	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>506 977</b>	<b>248 869</b>	<b>100 000</b>	<b>200 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 028 635</b>	<b>12 332 183</b>	<b>4 900 106</b>	<b>-5 577 700</b>
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
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>14 396 519</b>	<b>9 462 917</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 396 520</b>	<b>9 462 918</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		13 683 224	8 654 589
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>13 683 224</b>	<b>8 654 589</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		207 062	156 785
Leverandørgjeld		499 530	650 677
Skyldige offentlige avgifter	16	829	107
Annen kortsiktig gjeld	17	5 875	759
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>713 296</b>	<b>808 329</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 396 520</b>	<b>9 462 918</b>
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 regnskapskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**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
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>16 222 586</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

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

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-57 600
Pålppte feriepenge	-5 875
Arbeidsgiveravgift	-67 747
Gaver til ansatte	-629
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-131 851</b>

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 tjenestepensjon.

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- & bygningsetaten	-23 420
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-295 263</b>

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
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-752 408</b>
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
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 573 385</b>

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 grøntjenester 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
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 320 375</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 423 105
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 423 105</b>

**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
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 280 410</b>

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
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>507 249</b>

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
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-272</b>

**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
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1</b>

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
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>82 261</b>

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-829
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-829</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepengar	-5 875
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-5 875</b>



Bygdey Allé 2  
0257 Oslo  
Postboks 1704 Viken  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LIABAKKEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"> <li>Balanse per 31. desember 2024</li> <li>Resultatregnskap 2024</li> <li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li> <li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.</li> </ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

### Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-17 17:24:10 UTC



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

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

## Sak XX Valg av tillitsvalgte

### 1. Dagens styre har følgende sammensetning

Elisabeth Natvig, styreleder (valgt for 2024-2026)

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

Aslak Mithassel, styremedlem (valgt for 2023-2025)

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

Elin Ryan, styremedlem (valgt for 2024-2026)

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

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

### 2. Valgkomiteens innstilling

#### Som styremedlem for ett år foreslås:

##### **Marit Sagen Åstvedt, OBV 76, 0765 Oslo**

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

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

#### Som styremedlemmer for to år foreslås:

##### **Ralph Racin Kolnes, OBV 62, 0765 Oslo**

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

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

##### **Atle Kristiansen Myklebust, OBV 34, 0765 Oslo**

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

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

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

##### **Christina Moen, OBV 40, 0765 Oslo**

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

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

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

#### Som valgkomite for ett år foreslås:

##### **Jørn Hanæs, OBV 56, 0765 Oslo**

##### **Silje Steinardotter Hasle, OBV 70, 0765 Oslo**

### 3. Valgkomiteens vurderinger

#### Styret

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

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

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

#### Valgkomiteen

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

Valgkomiteen for Liabakken boligsameie

25. februar 2025

Kristin Øgaard

Lisbeth Wille-Sveum

# Fredrik Knutsen

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

Vedlegg 5

51 av 70

Feil i resultatregnskapet .pdf

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

Vedlegg 5

58 av 70

Feil i resultatregnskapet .pdf

# Fredrik Knutsen

Olaf Bullsvei 74  
0765 Oslo  
Mobil: 907 83 901  
E post: [fredrik@huff.no](mailto: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 overopphet. Både konsulentstøtte for å finne den beste løsningen og pålitelige leverandører har vært mangelfulle. Mot slutten av året hadde styret endelig tilstrekkelig beslutningsunderlag til å komme videre. Sameiet må oppgradere hovedtavler samt installere ladeinfrastruktur i garasjeanlegget slik at alle får mulighet til å etablere ladepunkt på egen parkeringsplass. Den enkelte sameier må selv bekoste ladeplassen, men sameiet dekker felleskostnadene til tavler og infrastruktur. Sameiet har valgt en løsning som gjør at den enkeltes strømforbruk faktureres direkte fra leverandøren. Kostnadene til oppgraderingen og etableringen ligger på om lag 3 millioner kroner og dekkes av det ordinære vedlikeholdsbudsjettet.

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

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

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

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
<b>Alle år</b>	<b>839968</b>	<b>5839961</b>	<b>14</b>

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 enn 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
<b>TREKKVARSEL</b>		
		Fakturanr.: 2518267 Kundenr.: 1127572 Fakturadato: 08.03.23 Ordrenr.: 2518267
Torbjørg Norstrøm Olaf Bulls vei 74 0765 Oslo		<b>Mer Norway AS</b> Org.nr.: NO994768832MVA Telefon: 476 70 800 E-post: post.no@mer.eco Web: www.mer.no
<b>Sum faktura</b>	<b>Beløp i NOK</b>	
Beløp ekskl. mva	649,11	
Mva	10,80	
<b>Beløp inkl. mva</b>	<b>659,91</b>	
<b>Mva-spesifikasjon:</b>		
Sats	Grunnlag	Mva
0%	605,91	0,00
25%	43,20	10,80
Takk for at du velger Mer når du lader! Den 22. september 2022 innførte Mer Norge prisdifferensiering i offentlig ladelettverk. For mer informasjon, se www.mer.no/pris. Som registrert kunde får du fortsatt vår beste pris på lading, gode kundefordeler og automatiske volumrabatter! Visma Financial Solutions AS håndterer fakturaene våre. Hvis du betaler for sent, kan det påløpe renter og gebyr etter gjeldende regler. Bruk KID.		
<b>Betalingsinformasjon</b>		
<b>Ved forfall belastes din konto i henhold til avtale om avtalegiro.</b>		
Bankkonto: 1604 14 49660	Forfallsdato: 22.03.2023	
KID: 361109155100746567	Beløp å betale: 659,91	
Mer Norway AS Postboks 693 Lundsiden 4630 Kviteseid S	Org.nr.: NO994768832MVA Foretaksregisteret	Betaling fra utenlandsk bank: IBAN : NO47 1604 1449 660 SWIFT : DNABNO33

## Kommunal- og distriktsdepartementet

### Etablering av ladepunkt - kostnadsfordeling ved leie av ladeinfrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

kr 185 991.-

har oppstått. Og enda ikke funnet ut av det.

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

Side 5 av 5

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

## Ladeinfrastruktur for elbiler i Liabakken boligsameie

### 1. Historikk

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

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

Forslaget ble vedtatt med 80 mot 7 stemmer.

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Innhold i avtalen med MER

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

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

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

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

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

## 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.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Elisabeth Natvig er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</b></p> <p>Det ble foreslått å anse både digitale og papirbaserte stemmesedler for godkjent.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</b></p> <p>Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble Fredrik Knutsen og Kristin Øgaard foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

<p><b>Sak 6 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrehonoraret fastsettes til 442 000.- NOK og justeres heretter årlig iht. konsumprisindeksen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 7 Godtgjørelse for ekstraordinær belastning</b></p> <p>Marit Sagen Åstvedt honoreres med 100 000.- NOK for det ekstraordinære arbeidet som er nedlagt til sameiets beste.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 8 Vedlikehold av uteareale</b></p> <p>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.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 9 Fjerne bom etter nr 48</b></p> <p>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</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 10 Vedlikeholds- og utviklingsplan for Liabakken boligsameie</b></p> <p>Planen er en rettesnor for styrets arbeid med vedlikehold og utvikling av sameiet</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

<p><b>Sak 11 Valg av tillitsvalgte</b></p> <p><b>Styremedlem</b> (kun 3 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Atle Kristiansen Myklebust</p> <p><input type="checkbox"/> Christina Moen</p> <p><input type="checkbox"/> Ralph Racin Kolnes</p> <p><b>Styremedlem.</b> (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Marit Sagen Åstvedt</p> <p><b>Valgkomite</b> (kun 2 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Jørn Hanæs</p> <p><input type="checkbox"/> Silje Steinardotter Hasle</p>
<p><b>Sak 12 Mangler i protokollen for 2023</b></p> <p>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.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 13 Feil i regnskapet for 2023</b></p> <p>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.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 14 Seksjonseiere har betalt mer i felleskostnader enn det de</b></p> <p>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</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



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.

## 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 protokollvitne 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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

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

### 6. Fastsettelse av honorarer

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



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

Forslag til vedtak:

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 104

Antall stemmer mot vedtaket: 15

Antall blanke stemmer: 25

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 7. Godtgjørelse for ekstraordinær belastning

Sameiet har hatt ustabile vaktmestertjenester de siste årene.

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 87

Antall stemmer mot saken: 31

Antall blanke stemmer: 26

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

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

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 58

Antall stemmer for vedtak 2: 47

Antall blanke stemmer: 26

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 8. Vedlikehold av uteareale

Fremmet av: Anne Brobakken

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

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

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

-[] Utearealene blir ikke stelt til nasjonaldagen 17. mai

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

-[] Uteområdet bærer generelt preg av dårlig vedlikehold

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

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

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

Styrets innstilling

Sameiet har ikke hatt avtale med anleggsgartner i 2024. Tallet 441.274 er kostnader for 2023, budsjett for 2024 var 220.000, men de reelle kostnadene ble om lag det samme som i 2023. På denne posten er måking, strøing, gressklipping og lekeapparater samt trepleie også ført. Utgifter til sommer- og vintertjenester er ført noe ulikt av regnskapsfører avhengig av om det er 1HH 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 tilfeldigvis ikke endret hvis det ble fremsatt et krav om protokolltilførsel etter årsmøtet.

#### Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 56

Antall blanke stemmer: 48

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 13. Feil i regnskapet for 2023

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

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

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

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

kan passere følgende ledd:

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

Se vedlegg.

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

#### Styrets innstilling

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

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68

Antall stemmer mot vedtaket: 32

Antall blanke stemmer: 44

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 14. Seksjonseiere har betalt mer i felleskostnader enn det de

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

#### Styrets innstilling

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

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

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

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

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%)



## HUSORDENSREGLER FOR LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

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

### § 1

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

### § 2

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

### § 3

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

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

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

### § 4

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

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

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

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

### § 5

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

For hundehold gjelder politivedtektene.

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

### § 6

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

### § 7

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

### § 8

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

### § 9

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

### § 10

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

### § 11

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

### § 12

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

Støyende bygningsarbeider er ikke tillatt på søndager og helligdager.



## BESTILLING AV SKILT FOR LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

SKILT TIL RINGETABLÅ (str. 1):

20 x 92 MM

SKILT TIL RINGETABLÅ (str. 2):

28 x 92 MM

SKILT TIL POSTKASSE:

32 x 78 MM

DATO: \_\_\_\_\_ (ønsket montering)

ADRESSE LEVERING:

ADRESSE FAKTURA:

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

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

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

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

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

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

## VEDTEKTER FOR LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

ENDRET SENEST I ORDINÆRT ÅRSMØTE DEN 21.04.2022

### § 1 NAVN OG FORMÅL

Liabakken Boligsameie har organisasjonsnummer 971 277 289. Formålet er å ivareta seksjonseierens felles interesser i eiendommen gnr. 33 bnr. 2168 i Oslo.

### § 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 329 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 26.01.83. Alle seksjoner er med i sameiet, og ingen seksjon kan fritas for deltakelse.

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

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

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

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.

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

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

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

### § 3 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER MM

#### a) Større arbeider

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

#### b) Andre bestemmelser

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

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

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

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

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

### § 4 VEDLIKEHOLD

#### a) Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Det vises til § 32 i lov om eierseksjoner.

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

Seksjonseierne har vedlikeholdsansvar omfatter bl.a.:

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Seksjonene er inndelt i 25 arealgrupper.

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

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

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

#### § 6 VEDLIKEHOLDSFOND

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

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

#### § 7 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

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

#### § 8 STYRET OG STYRETS OPPGAVER

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

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

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

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

#### § 9 STYREMØTET

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

Styremøtet ledes av styrelederen. Ved forfall velger styret møteleder.

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

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

#### § 10 ÅRSMØTET

Årsmøtet er øverste myndighet i sameiet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

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

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

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

Seksjonseiere kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt som anses å gjelde førstkommande 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Dersom tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.
- endring av hovedprinsipp for vaktmesterordningen (fast ansatt vaktmester eller kjøp av tjenester)

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

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

### § 14 HABILITET

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

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

### § 15 MINDRETALLSVERN

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

### § 16 REGNSKAP OG REVISJON

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

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

### § 17 FORRETNINGSFØRER OG ANDRE FUNKSJONÆRER

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

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

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

### § 18 MISLIGHOLD

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

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

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

### § 19 FRAVIKELSE (UTKASTELSE)

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

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

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



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

ANDENÆS VVS AS  
St Halvardsg 33 C  
0192 OSLO

Deres ref: Vår ref (saknr): 201015173-8  
Oppgje 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/terrasshus 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 Besøksadresse: Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315 01 01357  
Vahls gate, 0187 Oslo Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Boks 364 Sentrum Telefaks: 23 49 10 01  
0102 Oslo www.pbe.oslo.kommune.no E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

## Plan- og bygningssetaten



FIRESAFE AS  
Postboks 6411 Etterstad  
0605 OSLO

Deres ref.: Marius Pedersen  
Vår ref. (saksnr.): 202116406 - 5  
Saksbehandler: Belin Fatahi  
Dato: 19.09.2022  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: OLAF BULLS VEI 30 - 82  
Tiltakshaver: LIABAKKEN BOLIGSAMEIE  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus  
Eiendom: 33/2168/0/0  
Søker: FIRESAFE AS  
Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

## Ferdiggattest – Olaf Bulls vei 30 - 82

**Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdiggattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 13.09.2022.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdiggattesten.

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

**Belin Fatahi - saksbehandler**  
**Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder**  
avdeling for byggeprosjekter  
3-ukerssaker



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
HERRERUD 107 OSLO 2 TELEF

OV/LO

**KOPI**

Oslo, den  
26. oktober 1983

**FERDIGATTEST**

(Et nybygg og større arbeider)

Adressert	Journalnr.
Gnr. 35/bnr. 2168 bl. 25, Olaf Bulls vei 30-32-34, Oslo 7	80/3985
Arbeids art	Avsluttende synforetning
Nybygg	6.10.83
Bygningens art	
Helligblokk	
Bygherre	
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3	
Prosjektør	
Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3	
Ansvarshavende	
O. Ing. Harald Suhs, Holmenveien 19, Oslo 3	

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

Ferdigattesten omfatter de bygningmessige forhold samt oppbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sentralvarmeapparat, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningsjefen

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningeloven § 131 pas. 1-3 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygning vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Oslo VVS Service AS  
Brobekkveien 80  
0582 OSLO

Dato: 03 MAY 2004

Deres ref: Vår ref (saknr): 200308466-5 Saksebh: Inger Jul-Hansen  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: OLAF BULLS VEI 32 Eiendom: 33/2168/0/0  
Tiltakshaver: Rose Marie Patriksson Adresse: Karl Staffs vei 74, 0665 OSLO  
Søker: OSLO VVV Service AS Adresse: Brobekkveien 80, 0582 OSLO  
Tiltakstype: Blokk Tiltaksart: Utvidelse av våtrom

**FERDIGATTEST - OLAF BULLS VEI 32**

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Åpen by team 1

*Berit Solbrækken*  
Berit Solbrækken  
For avdelingsleder

*Inger Jul Hansen*  
Inger Jul Hansen  
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Åpen by team 1  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@  
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

Arkitektkontoret GASA AS  
Møllergata 12  
0179 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201602057-16 Saksbeh.: Ingrid Tungesvik Helleve Dato: 11.04.2019  
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: OLAF BULLS VEI 30 - 34 OG 44 - Eiendom: 33/2168/0/0  
48  
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 byggeteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.



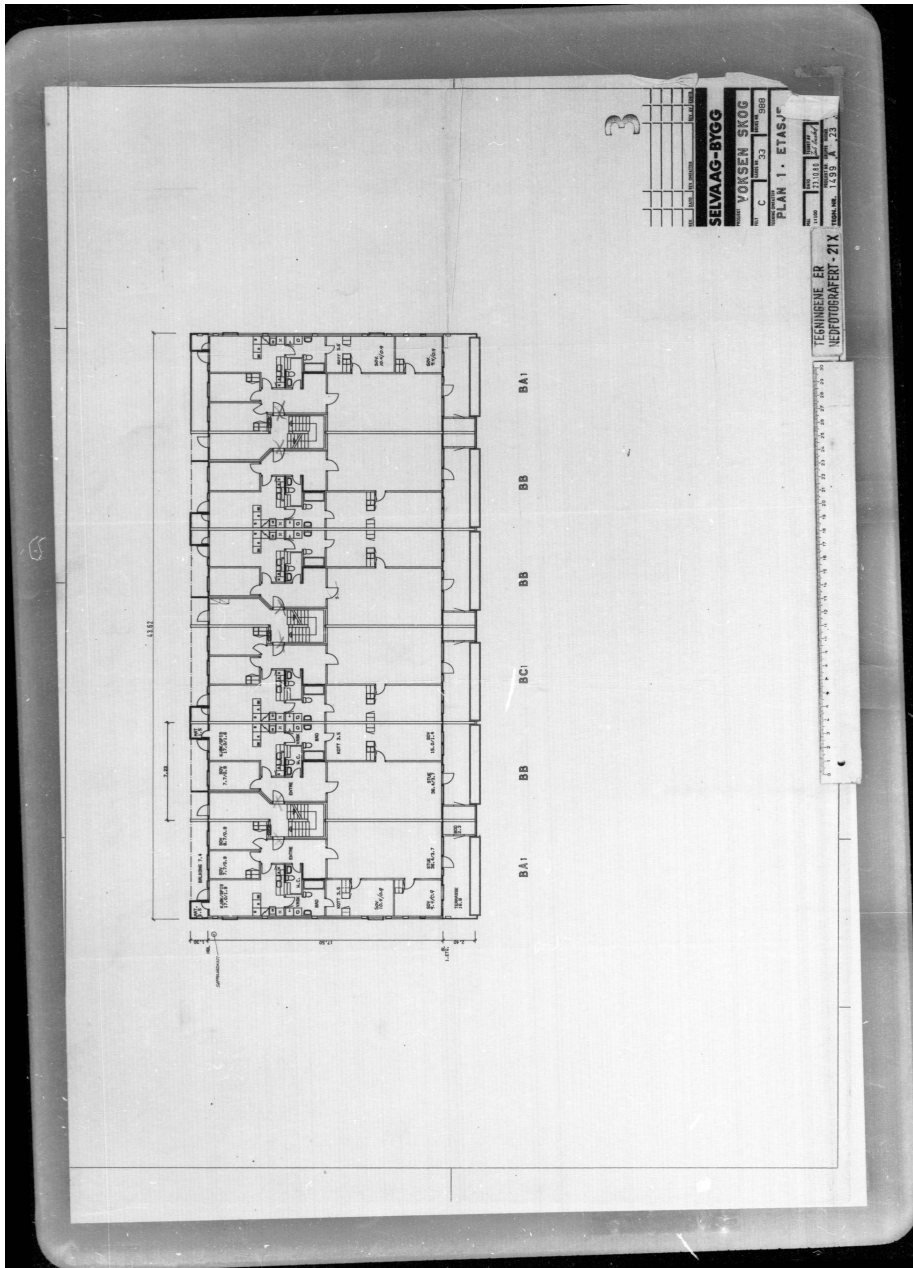
www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

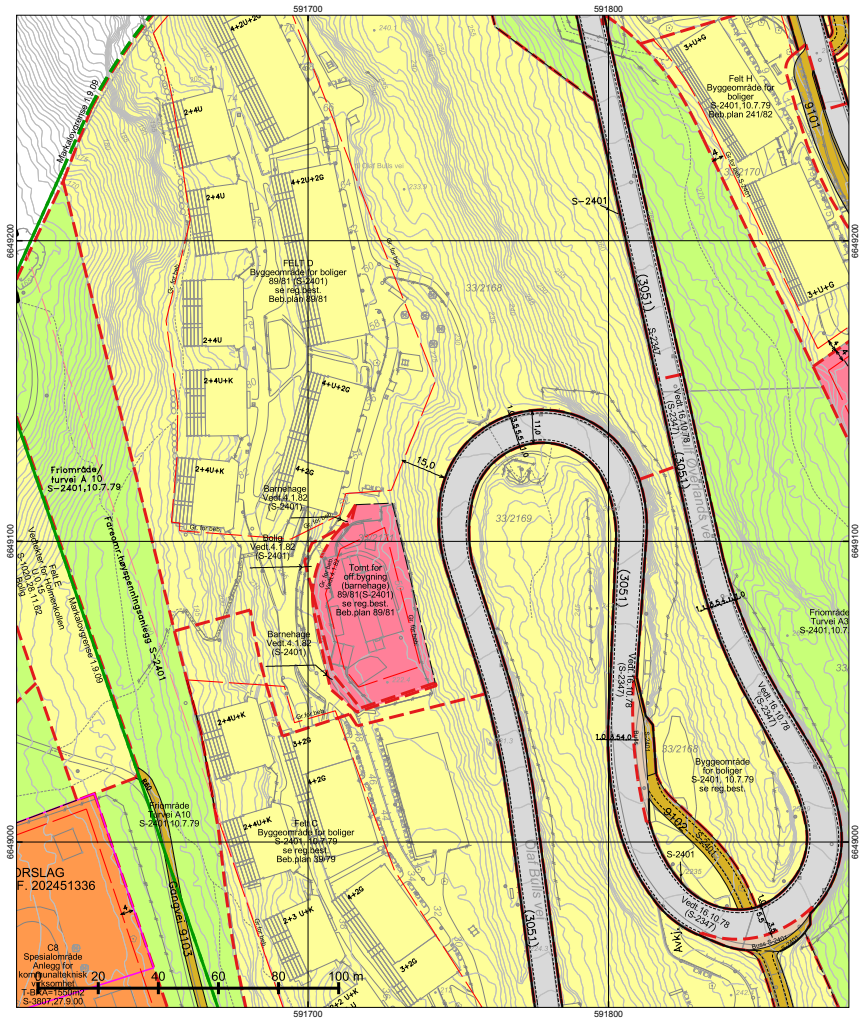
Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA





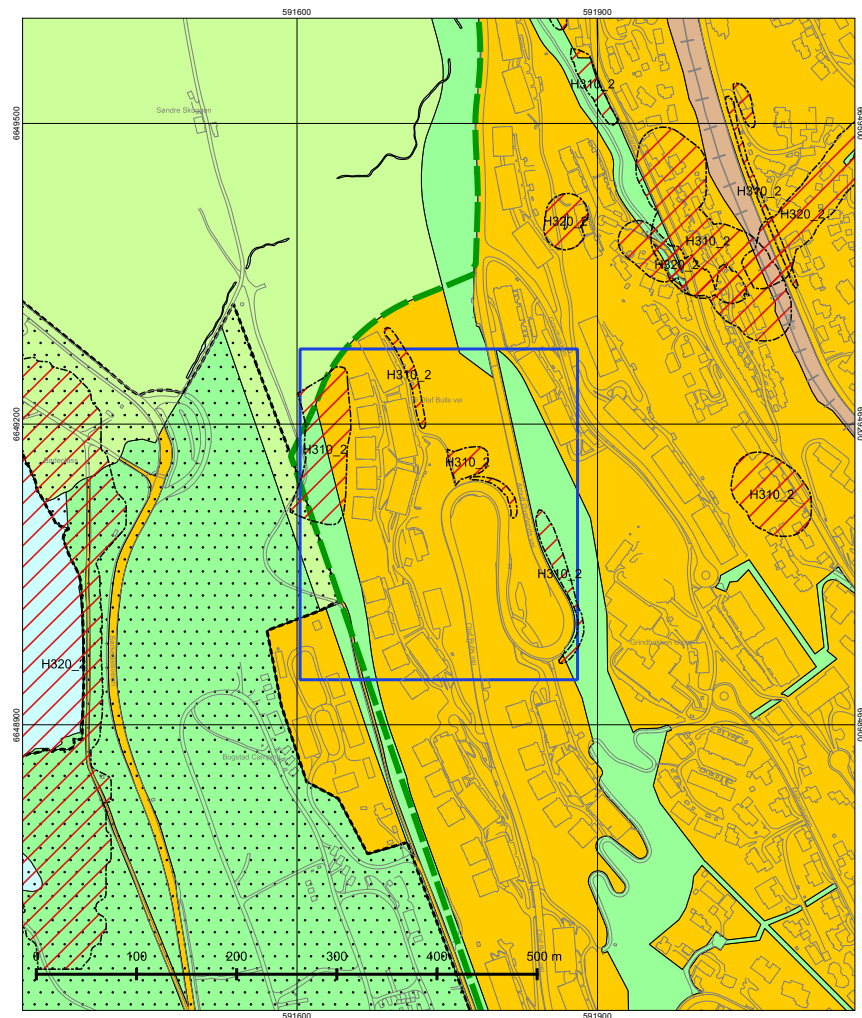


\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

**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 avgrensning
  - 312 - Fortau
  - 313 - Skulder - bankett
  - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
  - 913 - Formålgrensning
  - 930 - Reguleringslinje
  - 932 - Regulert kant kjørebane
  - Formålgrense
- 
- Foreløpig plan
  - Plangrense (gammel lov)
  - Plangrense (ny lov)
  - Grense for bebyggelse
  - Markagrense

<p><b>Oslo</b></p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <p>Dato: 02.03.2026                  Bruker: FME                  Målestokk 1:1000                  Ekvivalens 1m                  Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtaksart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>Høydereferanser                  - Reguleringsplan: Se reg. best.                  - Bakgrunnskart: NN2000                  Originalformat: A3</p>	<p>PlottID/Best.nr.: 153868/ 86527742</p> <p>Deres ref.:                  Adresse: Olaf Bulls vei 32</p> <p>Kommentar:</p>
	<p>Gnr/Bnr: 33/2168</p>	



## Tegnforklaring - kommuneplan

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



Dato: 02.03.2026  
Målestokk 1:3000  
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
PlottID/Best.nr.: 153868/86527742  
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.



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Vetle Thon Ellingsen  
OLAF BULLS VEI 32

Deres ref:  
Bestillingnr.: 86527742  
9027027

Vår ref (Saknr):

Date: 02.03.2026  
Saksbehandler: Automatisert produksjon

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2168

Vi viser til bestilling av 20260302 for OLAF BULLS VEI 32.

### GNR. 33 BNR. 2168

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.05.1981.

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

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

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder

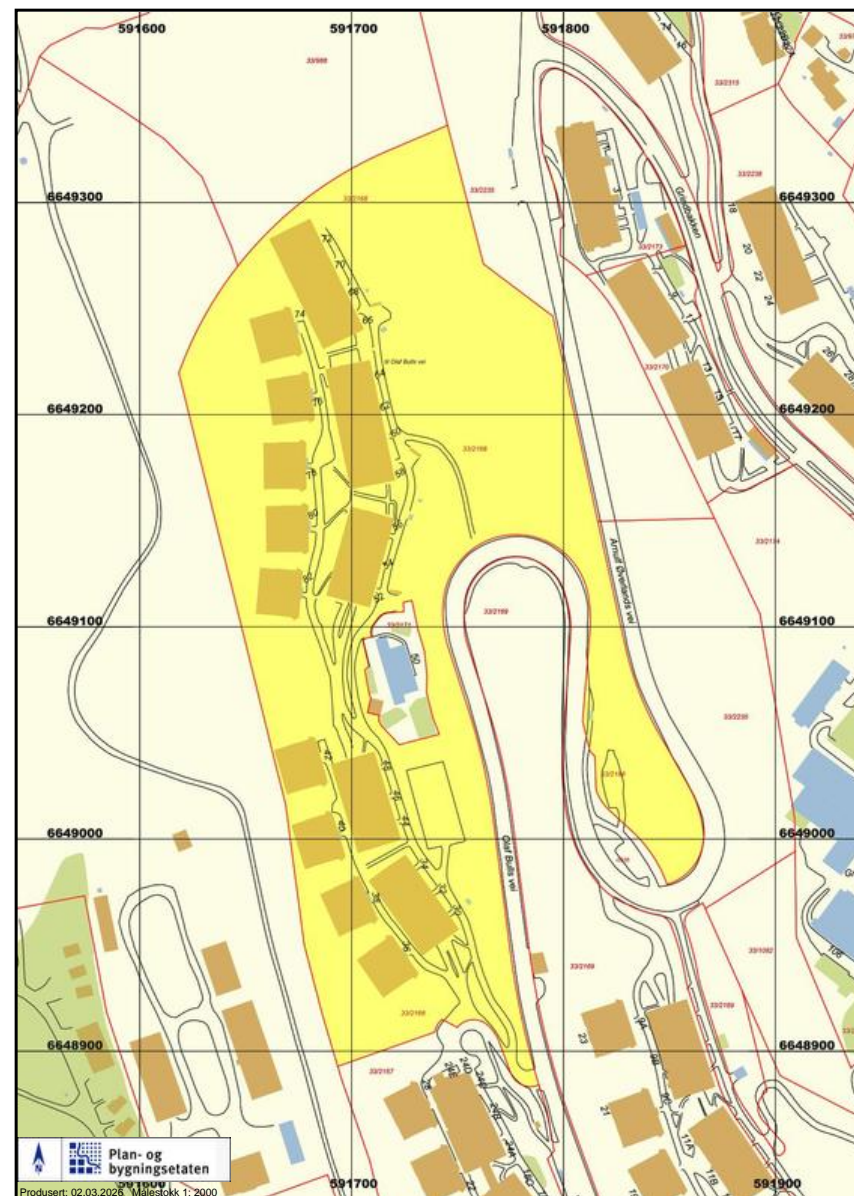


Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

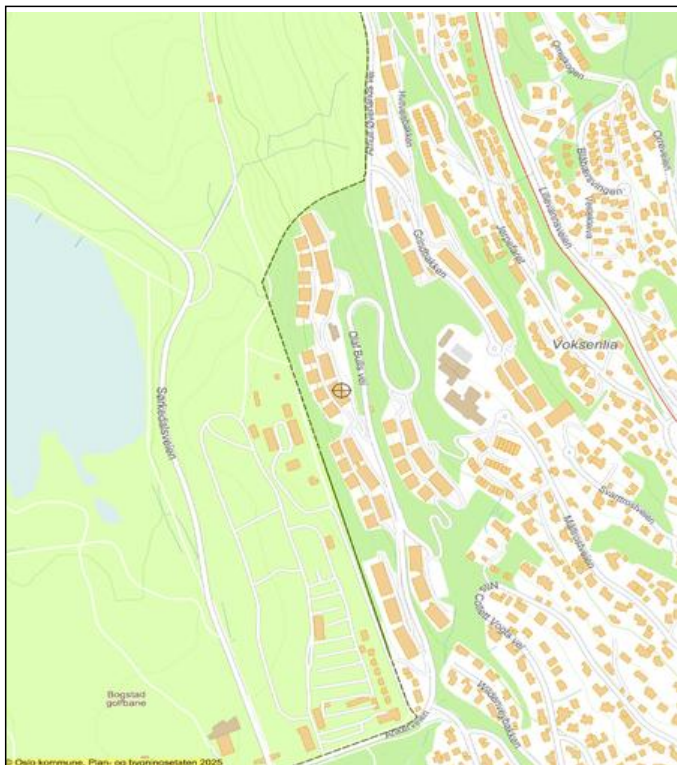




## Oversiktskart

Adr.: Olaf Bulls vei 32  
Gnr bnr : 33 / 2168

Bydel : VESTRE AKER  
Skolekrets (2020/2021): Grindbakken



Dato: 02.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)





Oslo kommune

**Oslo Plan- og bygningsetaten**

## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



## 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

Sist endret: 26.05.2023



Oslo

### Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

### Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen [Planinnsyn](#), eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste [www.byggesak.com](http://www.byggesak.com).

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skravur markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

### Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

### Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no).

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt for nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggress, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

**Prioriterte arter:** Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggress der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

**Utvalgte naturtyper:** Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - [www.miljodirektoratet.no](http://www.miljodirektoratet.no).

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold - [www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no).

## Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvsoger, kalkfurusoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvsog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



### Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

### Informasjon om høyder i reguleringskart

#### Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

#### Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

#### Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).



## S-2401

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for utbyggingsområdene Voksen Skog, Senterområde, Skogen, samt turveiene - gnr.13, Bnr. 36, gnr. 27, bnr. 50 m.fl. og gnr. 33, bnr. 4 m.fl. (del av Holmenkollen).

**Vedtaksdato:** 10.07.1979

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197901621](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** Gjelder foran KDP-6 Osломарка

**Knytning(er) mot andre planer:** 8981, V040182, 3979, V080581, V200686, 24182, V240780, V181181, V220481, 27980

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLANEN FOR UTBYGGINGSOMRÅDENE VOKSEN SKOG, SENTEROMRÅDET, SKOGEN SAMT TURVEIENE - GNR. 13, BNR. 36, GNR. 27, BNR. 50 M. FL. OG GNR. 33, BNR. 4 M. FL. (DEL AV HOLMENKOLLUTBYGGINGEN), OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:

- Bygeområde for boliger med tilhørende anlegg.
- Bygeområde for offentlig bygning - skole, barnehage, idrettshall m.m.
- Bygeområde for forretning/kontor (lokalservice).
- Trafikkområde - kjørevei, busslomme, gangvei.
- Friområde - turvei, anlegg for lek - idrett og sport.
- Fareområde - anlegg for høyspentledning.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse behandles, skal bygningsrådet ha godkjent detaljerte bebyggelsesplaner for de aktuelle utbygningsskjerter hvor bebyggelsen er prøvestykket i terrenget.

§ 4. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjenning plan i mål 1:500 for den ubebygde del av 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/blokkrekke. Endeseksjonene i hvert felt skal avtrappes til maks. 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant hus/blokkrekke. Utnyttelsesgrad for området Voksen Skog skal være maks. U=0,5. Tomter for barnehage kan bebygges med maks. 500 m<sup>2</sup> brutto. Samtlige barnehagetomter skal endelig avgrenses i bebyggelsesplanen. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes.

Senterområdet, felt G, H og I kan bebygges med henholdsvis:

Felt G: Barnehage, barneskole, ungdomsskole, idrettshall, ungdomsklubb i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng.

Felt H: Boliger som terrassehus/terrasseblokker i maks. 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant blokkrekke. Endeseksjonene skal være avtrappet til maks 2 etasjer. Brutto boligareal skal være maks. 5500 m<sup>2</sup>.

Felt I: Dagligvareforretning, strøksbetjenende kontorvirksomhet (lokalservice). Det skal også kunne innpasses lokaler for offentlig helse- og sosialsenter, samfunnshusfunksjoner (møtelokaler), ungdomsklubb etc. Bebyggelsen skal være i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng i bakkant bygning og maks. 3500 m<sup>2</sup> bruttoareal.

Skogen felt N, kan bebygges med boliger som terrassert bebyggelse i inntil 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant husrekke og maks gesimshøyde = 17 m over eksisterende terreng i forkant husrekke. Vest for felt N skal det innpasses tomt for barnehage som kan bebygges med maks. 500 m<sup>2</sup> brutto. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes. Bebyggelsen skal inneholde en heis som forbinder det nedre nivå ved samveien med det øvre nivå ved Skogen stasjon. Utnyttelsesgraden for området Skogen skal være maks. U = 0,5.

§ 6. Parkering skal anordnes etter normen:

For rekkehus

Egenparkering	1,1 bilplass pr. bolig
Besøksparkering	0,2 bilplass pr. bolig
Reserve	<u>0,2 bilplass pr. bolig</u>
Til sammen	1,5 bilplass pr. bolig

For leiligheter

Egenparkering	1,0 bilplass pr. bolig
Besøksparkering	0,2 bilplass pr. bolig
Reserve,	<u>0,2 bilplass pr. bolig</u>
Til sammen	1,4 bilplass pr. bolig

## S-2401

Egenparkering og besøksparkering skal anordnes i eller under bebyggelsen. Reserveplassene skal ikke opparbeides, men vises i tilknytning til trafikkearealene på bebyggelsesplanene. Parkering for skolene skal dimensjoneres med 0,4 bilplasser pr. ansatt som skal avsettes på skolens grunn, d.v.s.:

for barneskolen	ca. 8 - 10 bilplasser
for ungdomsskolen	ca. 12 - 14 bilplasser

Parkering for barnehagene skal dimensjoneres med 0,4 bilplasser pr. ansatt. Bilplassene skal avsettes på barnehagens tomt eller annet angitt sted (kfr. paragraf 8).

§ 7. Innenfor boligområdene skal leilighetsfordelingen være:

15% 2-roms leiligheter  
25% 3-roms leiligheter  
50% 4-roms leiligheter  
10% 5-roms leiligheter

For området Skogen kan leilighetsfordelingen være:

20% 2-roms leiligheter  
20% 3-roms leiligheter  
60% 4- og 5-roms leiligheter

§ 8. Kjøreatkomst til barneskolen og barnehage i felt G skjer fra Målstrostveien. For øvrig skjer atkomst til felt G fra vei 3051 (samleveien).

Felles avkjørsel til felt C og D er også felles for barnehagen i felt D.

Fellesareal/parkering i forbindelse med snuplassen nord i felt G er felles for ungdomsskolen og idrettshallen.

Barnehagen i felt E skal ha kjørbær atkomstrett over offentlig gangvei fra vei 3051 (samleveien). Parkering for barnehagen skal skje i felt E.

Felles avkjørsel fra snuplassen i enden av vei 3051 (samleveien) skal være felles for felt N og barnehagen.

§ 9. Ubebygget areal innenfor feltene A, B, C, D, E, F, H, N skal være felles for strøkets beboere.

§ 10. På offentlig og privat gang- og sykkelvei kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring

(utrykningskjøretøyer, søppelbiler o.l.).

På gangvei i turvei A-10 tillates kjøring til eiendommene gnr. 27, bnr. 50, 786 og 1206. På gangvei i forlengelsen av veien Jerpefaret tillates kjøring til eiendommene gnr. 33, bnr. 959, 1084, 1219 og 1482.

§ 11. Parkanteplass med hus kan oppsettes i fellesareal utenfor den angitte grense for bebyggelse.

Beliggenhet og nødvendig innkjøring skal godkjennes i forbindelse med plan for den ubebygde del av tomten (kfr. paragraf 4, 1. avsnitt).

§ 12. Gjerde som ikke har hjemmel i reguleringsbestemmelsene tillates ikke oppført i fellesarealene med unntak av gjerde for sikring av fareområde, f.eks. mot veier, støy o.l.



## 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.



## 8981

Forslag til bebyggelsesplan og endret reguleringsplan for Voksen skog.

8981 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [198103599](https://saksinnsyn.oslo.kommune.no/saksinnsyn/198103599)

**Vedtaksdato:** 09.04.1981

**Vedtatt av:** Bygningsrådet

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** S-2401

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
 Geodataavdelingen

#### GJELDENE 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.
  - Veistigningsdata 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: Telefon: 23 49 10 00  
 Vahls gate 1  
 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920  
 Postgiro: 0800.10.41300  
 Org.nr.: 971 040 823

512-544-A-7c AN/MR

BEGJÆRING  
til  
Oslo Byskriverembete

BYSKRIVEREN I OSLO  
AKER DISTRIKT  
26. JAN. 83 002558  
DAGBOKFØRT

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

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

Tinglysingsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenparter vedlegges.

for Arne G. Ruud, den 14.1.1983  
Iflg. spes. fullmakt  
Hans P. Arnesen S.  
Advokat

for Arne Ruud i henhold til fullmakt nr. 82

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

Oslo, den 14.1.1983  
HARALD HERTZBERG S.  
Advokat

Rett avskrift bevitnes.  
B. Agnar Nielsen  
ADVOKAT  
M.N.A.

33/2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEOBEL- SESROM	GARASJE NR.	SAMEIE - BRØK
1	4006	4	92	4	4006	3/920
2	4005	4	92	4	4005	3/920
3	4004	4	92	4	4004	3/920
4	4003	3	92	4	4003	3/920
5	3006	3	100	4	3006	3/920
6	3005	3	100	4	3005	3/920
7	3004	3	100	4	3004	3/920
8	3003	3	100	4	3003	3/920
9	3002	3	100	4	3002	3/920
10	3001	3	100	4	3001	3/920

Rett avskrift bevitnes.  
B. Agnar Nielsen  
ADVOKAT  
M.N.A.

33/2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEOBEL- SESROM	Garasje nr. <small>Arne G. Flud</small>	GARASJE NR.	SAMEIE - BRØK
11	2006	2	109	5	<i>Arne G. Flud</i>	2006	3/920
12	2005	2	109	4	<i>Arne G. Flud</i>	2005	3/920
13	2004	2	109	4	<i>Arne G. Flud</i>	2004	3/920
14	2003	2	109	4	<i>Arne G. Flud</i>	2003	3/920
15	2002	2	109	4	<i>Arne G. Flud</i>	2002	3/920
16	2001	2	109	5	<i>Arne G. Flud</i>	2001	3/920
17	1006	1	117	5	<i>Arne G. Flud</i>	1006	4/920
18	1005	1	108	3	<i>Arne G. Flud</i>	1005	3/920
19	1004	1	117	4	<i>Arne G. Flud</i>	1004	4/920
20	1003	1	108	3	<i>Arne G. Flud</i>	1003	3/920

Rett avskrift bevitnes.  
 B. AGNAR NIELSEN  
 ADVOKAT  
 E.N.A.

33/2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEOBEL- SESROM	Garasje nr. <small>Arne G. Flud</small>	GARASJE NR.	SAMEIE - BRØK
21	1002	1	108	3	<i>Arne G. Flud</i>	1002	3/920
22	1001	1	117	5	<i>Arne G. Flud</i>	1001	4/920
23	2012	2	99	3	<i>Arne G. Flud</i>	2012	3/920
24	2011	2	46	2	<i>Arne G. Flud</i>	2011	1/920
25	2010	2	99	3	<i>Arne G. Flud</i>	2010	3/920
26	1012	1	94	3	<i>Arne G. Flud</i>	1012	3/920
27	1011	1	46	2	<i>Arne G. Flud</i>	1011	1/920
28	1010	1	94	3	<i>Arne G. Flud</i>	1010	3/920
29	0112	u	105	4	<i>Arne G. Flud</i>	0112	3/920
30	0111	u	54	2	<i>Arne G. Flud</i>	0111	2/920

Rett avskrift bevitnes.  
 B. AGNAR NIELSEN  
 ADVOKAT  
 E.N.A.

33/2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEBOEL - SESROM	Garasje nr. (med Anne G. Thord)	GARASJE NR.	SAMEIE - BRØK
31	0110	w1	105	4	0110	0110	3/920
32	0212	w2	114	4	0212	0212	3/920
33	0211	w2	63	2	0211	0211	2/920
34	0210	w2	114	4	0210	0210	3/920
35	0312	w3	123	4	0312	0312	4/920
36	0311	w3	71	2	0311	0311	2/920
37	0310	w3	123	4	0310	0310	4/920
38	0412	w4	102	3	0412	0412	Rett avskrift bevitnes 3/920
39	0411	w4	67	2	0411	0411	Rett avskrift bevitnes 3/920
40	0410	w4	102	3	0410	0410	3/920

33/2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEBOEL - SESROM	Garasje nr. (med Anne G. Thord)	GARASJE NR.	SAMEIE - BRØK
41	2009	2	107	4	2009	2009	3/920
42	2008	2	54	2	2008	2008	2/920
43	2007	2	107	4	2007	2007	3/920
44	1009	1	102	4	1009	1009	3/920
45	1008	1	54	2	1008	1008	2/920
46	1007	1	102	4	1007	1007	3/920
47	0109	v1	114	4	0109	0109	3/920
48	0108	u1	63	2	0108	0108	2/920
49	0107	u1	114	4	0107	0107	3/920
50	0209	u2	123	4	0209	0209	4/920

33/2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEOBEL- SESROM	GARASJE NR.	SAMEIE - BRØK
51	0208	u2	71	2	0208	2/920
52	0207	u2	123	4	0207	4/920
53	0309	u3	102	3	0309	3/920
54	0308	u3	67	2	0308	2/920
55	0307	u3	102	3	0307	3/920
56	2022	2	99	3	2022	3/920
57	2020	2	46	2	2020	1/920
58	2019	2	99	3	2019	3/920
59	1022	1	94	3	1022	3/920
60	1020	1	46	2	1020	1/920

For ATTE G. Rind  
 Advokat  
 B. AGNAR NIELSEN  
 M.N.A.

33/2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEOBEL- SESROM	GARASJE NR.	SAMEIE - BRØK
61	1019	1	94	3	1019	3/920
62	0122	u1	105	4	0122	3/920
63	0120	u1	54	2	0120	2/920
64	0119	u1	105	4	0119	3/920
65	0222	u2	114	4	0222	3/920
66	0220	u2	63	2	0220	2/920
67	0219	u2	114	4	0219	3/920
68	0322	u3	123	4	0322	4/920
69	0320	u3	71	2	0320	3/920
70	0319	u3	123	4	0319	4/920

For ATTE G. Rind  
 Advokat  
 B. AGNAR NIELSEN  
 M.N.A.



33/2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEBOEL- SESROM	for Anne G. Rind G. Rind	GARASJE NR.	SAMEIE - BRØK
85	0224	w 2	63	2	<i>[Signature]</i>	0224	2/920
86	0223	w 2	114	4		0223	3/920
87	0326	w 3	123	4		0326	4/920
88	0324	w 3	71	2		0324	2/920
89	0323	w 3	123	4		0323	4/920
90	0426	w 4	102	3		0426	3/920
91	0425	w 4	124	4		0425	4/920
92	0424	w 4	124	4		0424	4/920
93	0423	w 4	102	3		0423	3/920
94	4016	4	92	4		4016	3/920

Retts avskrift bevilnes  
B. LAGNAR NIELSEN  
ADVOKAT  
F.H.N.A.

33/2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEBOEL- SESROM	for Anne G. Rind G. Rind	GARASJE NR.	SAMEIE - BRØK
95	4015	4	92	4	<i>[Signature]</i>	4015	3/920
96	4014	4	92	4		4014	3/920
97	4013	4	92	4		4013	3/920
98	3018	3	100	4		3018	3/920
99	3017	3	100	4		3017	3/920
100	3016	3	100	4		3016	3/920
101	3015	3	100	4		3015	3/920
102	3014	3	100	4		3014	3/920
103	3013	3	100	4		3013	3/920
104	2018	2	109	5		2018	3/920

Retts avskrift bevilnes  
B. LAGNAR NIELSEN  
ADVOKAT  
F.H.N.A.

33/2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEOBEL- SESROM	GARASJE NR.	SAMEIE - BRØK
105	2017	2	109	4	2017	3/920
106	2016	2	109	4	2016	3/920
107	2015	2	109	4	2015	3/920
108	2014	2	109	4	2014	3/920
109	2013	2	109	5	2013	3/920
110	1018	1	117	5	1018	4/920
111	1017	1	108	3	1017	3/920
112	1016	1	117	4	1016	4/920
113	1015	1	108	3	1015	Retts avskrift bevitnes. B. AGNAR NIELSEN ADVOKAT F.N.N.A.
114	1014	1	108	3	1014	3/920
115	1013	1	117	5	1013	4/920

Gnr. 33- bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEOBEL- SESROM	GARASJE NR.	SAMEIE - BRØK
116	2036	2	99	3	2036	3/920
117	2034	2	46	2	2034	1/920
118	2033	2	99	3	2033	3/920
119	1036	1	94	3	1036	3/920
120	1034	1	46	2	1034	1/920
121	1033	1	94	3	1033	3/920
122	0136	01	105	4	0136	3/920
123	0134	01	54	2	Retts avskrift bevitnes. 0134 B. Agnar Nielsen 0133 ADVOKAT F.N.N.A.	2/920
124	0133	01	105	4	0133	3/920
125	0236	02	114	4	0236	3/980

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEOBEL- SESROM	Garasje nr. for Arne G. Flind	GARASJE NR.	SAMEIE - BRØK
126	0234	02	63	2	<i>Arne G. Flind</i>	0234	2/920
127	0233	02	114	4		0233	3/920
128	0336	03	123	4		0336	4/920
129	0334	03	71	2		0334	2/920
130	0333	03	123	4		0333	4/920
131	0436	04	102	3		0436	3/920
132	0435	04	124	4		0435 Rett avskrift bevitnes.	4/920
133	0434	04	124	4		0434 B. Agnar Nielsen ADVOKAT R.N.A.	4/920
134	0433	04	102	3		0433	3/920
135	2040	2	99	3		2040	3/920

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEOBEL- SESROM	Garasje nr. for Arne G. Flind	GARASJE NR.	SAMEIE - BRØK
136	2038	2	46	2	<i>Arne G. Flind</i>	2038	1/920
137	2037	2	99	3		2037	3/920
138	1040	1	94	3		1040	3/920
139	1038	1	46	2		1038	1/920
140	1037	1	94	3		1037	3/920
141	0140	01	106	4		0140	3/920
142	0138	01	54	2		0138 Rett avskrift bevitnes.	2/920
143	0137	01	105	4		0137 B. Agnar Nielsen ADVOKAT R.N.A.	3/920
144	0240	02	114	4		0240 R.N.A.	3/920
145	0238	02	63	2		0238	2/920

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS- AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEBDEL- SESROM	Garasje nr.	SAMEIE - BRØK
146	0237	02	114	4	0237 for Arne G. Filtrud filtrud@nabla.no	3/920
147	0340	03	123	4	0340	4/920
148	0338	03	71	2	0338	2/920
149	0337	03	123	4	0337	4/920
150	0440	04	102	3	0440	3/920
151	0439	04	124	4	0439	4/920
152	0438	04	124	4	0438 Retts avskrift bevissteds B. Agnar Nielsen	4/920
153	0437	04	102	3	0437 B. Agnar Nielsen	3/920
154	2051	2	99	3	2051 ADVOKAT H.N.A.	3/920
155	2050	2	46	2	2050	1/920

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS- AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEBDEL- SESROM	Garasje nr.	SAMEIE - BRØK
156	2049	2	99	3	2049 for Arne G. Filtrud filtrud@nabla.no	3/920
157	1051	1	94	3	1051	3/920
158	1050	1	46	2	1050	1/920
159	1049	1	94	3	1049	3/920
160	0151	01	105	4	0151	3/920
161	0150	01	54	2	0150	2/920
162	0149	01	105	4	0149 Retts avskrift bevissteds B. Agnar Nielsen	3/920
163	0251	02	114	4	0251 B. Agnar Nielsen	3/920
164	0250	02	63	2	0250 ADVOKAT D. SØZ BANA	2/920
165	0249	02	114	4	0249	3/920

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS- AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEDEL- SESROM	Garasje nr.	GARASJE NR.	SAMEIE - BRØK
166	0351	03	123	4	Arne G. Flind 114	0351	4/920
167	0350	03	71	2		0350	2/920
168	0349	03	123	4		0349	4/920
169	0451	04	102	3		0451	3/920
170	0450	04	67	2		0450	2/920
171	0449	04	102	3		0449	3/920
172	2054	2	99	3		2054	3/920
173	2053	2	46	2	Rettsveskritt bevitnes B. Agnar Nielsen	2053	1/920
174	2052	2	99	3	B. AGNAR NIELSEN ADVOKAT 2052		3/920
175	1054	1	94	3		1054	3/920

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS- AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEDEL- SESROM	Garasje nr.	GARASJE NR.	SAMEIE - BRØK
176	1053	1	46	2	Arne G. Flind 114	1053	1/920
177	1052	1	94	3		1052	3/920
178	0154	01	105	4		0154	3/920
179	0153	01	54	2		0153	2/920
180	0152	01	105	4		0152	3/920
181	0254	02	114	4		0254	3/920
182	0253	02	63	2		0253	2/920
183	0252	02	114	4	Rettsveskritt bevitnes B. Agnar Nielsen	0252	3/920
184	0354	03	123	4	B. AGNAR NIELSEN ADVOKAT 0354 B.N.A.		4/920
185	0353	03	71	2		0353	2/920

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS- AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEBOEL- SESROM	Per Arne G. Finnd Gnr. 33 - bnr. 2168 0352	GARASJE NR.	SAMEIE - BRØK
186	0352	03	123	4			4/920
187	0454	04	102	3		0454	3/920
188	0453	04	67	2		0453	2/920
189	0452	04	102	3		0452	3/920
190	2057	2	99	3		2057	3/920
191	2056	2	46	2		2056	1/920
192	2055	2	99	3		2055 Rett avskrift bevitnes;	3/920
193	1057	1	94	3		1057 B. Agnar Nielsen ADVOKAT M.N.A.	3/920
194	1056	1	46	2		1056	1/920
195	1055	1	94	3		1055	3/920

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS- AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEBOEL- SESROM	Per Arne G. Finnd Gnr. 33 - bnr. 2168 0157	GARASJE NR.	SAMEIE - BRØK
196	0157	01	105	4			3/920
197	0156	01	54	2		0156	2/920
198	0155	01	105	4		0155	3/920
199	0257	02	114	4		0257	3/920
200	0256	02	63	2		0256	2/920
201	0255	02	114	4		0255	3/920
202	0357	03	123	4		0357 Rett avskrift bevitnes.	4/920
203	0356	03	71	2		0356 B. Agnar Nielsen ADVOKAT M.N.A.	2/920
204	0355	03	123	4		0355	4/920
205	0457	04	102	3		0457	3/920

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BEUKS AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEBOEL- SESROM	GARASJE NR.	SAMEIE - BRØK
206	0456	04	67	2	40456	2/920
207	0455	04	102	3	0455	3/920
208	4032	4	82	3	4032	3/920
209	4031	4	82	3	4031	3/920
210	4030	4	82	3	4030	3/920
211	4029	4	82	3	4029	3/920
212	3032	3	90	4	Rett avskrift bevitnes, 3032	3/920
213	3031	3	90	4	Rett avskrift bevitnes, B. AGNAR NIELSEN 3031 ADVOKAT ETEK.	3/920
214	3030	3	90	4	3030	3/920
215	3029	3	90	4	3029	3/920

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BEUKS - AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEBOEL- SESROM	GARASJE NR.	SAMEIE - BRØK
216	3028	3	90	4	3028	3/920
217	3027	3	90	4	3027	3/920
218	2032	2	99	4	2032	3/920
219	2031	2	99	4	2031	3/920
220	2030	2	99	4	2030	3/920
221	2029	2	99	4	2029	3/920
222	2028	2	99	4	Rett avskrift bevitnes, 2028	3/920
223	2027	2	99	4	Rett avskrift bevitnes, B. AGNAR NIELSEN 3031 ADVOKAT ETEK.	3/920
224	1032	1	107	5	1032	3/920
225	1031	1	98	3	1031	3/920

Gnr. 33- bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BEUKS- AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEBOEL- SESROM	for Arne G. Rindal for Arne G. Rindal for Arne G. Rindal	GARASJE NR.	SAMEIE - BRØK
226	1030	1	107	4	for Arne G. Rindal	1030	3/920
227	1029	1	98	3		1029	3/920
228	1028	1	98	3		1028	3/920
229	1027	1	107	5		1027	3/920
230	0132	v/	88	3		0132	3/920
231	0131	v/	84	2		0131	3/920
232	0130	v/	84	2		0130	3/920
233	0129	v/	84	2		0129	3/920
234	0128	v/	84	2		0128	3/920
235	0127	v/	116	4		0127	3/920

Rett avskrift beviltes:

0130

 0129 B. Agnar Nielsen  
 ADVOKAT  
 H.N.A.

0128

0127

Gnr. 33- bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BEUKS- AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEBOEL- SESROM	for Arne G. Rindal for Arne G. Rindal	GARASJE NR.	SAMEIE - BRØK
236	4048	4	82	3	for Arne G. Rindal	4048	3/920
237	4047	4	82	3		4047	3/920
238	4046	4	82	3		4046	3/920
239	4045	4	82	3		4045	3/920
240	4044	4	82	3		4044	3/920
241	4043	4	82	3		4043	3/920
242	4042	4	82	3		4042	3/920
243	4041	4	82	3		4041	3/920
244	3048	3	82	3		3048	3/920
245	3047	3	82	3		3047	3/920

Rett avskrift beviltes:

4042

 B. Agnar Nielsen  
 ADVOKAT  
 H.N.A.

3048

3047

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS- AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEBDEL- SESROM	for Arne G. Flind for Arne G. Flind for Arne G. Flind	GARASJE NR.	SAMEIE - BRØK
246	3046	3	82	3	for Arne G. Flind	3046	3/920
247	3045	3	82	3		3045	3/920
248	3044	3	82	3		3044	3/920
249	3043	3	82	3		3043	3/920
250	3042	3	82	3		3042	3/920
251	3041	3	82	3		3041	3/920
252	2048	2	90	4	Retts avskrift bevitneses 2048		3/920
253	2047	2	90	4	Retts avskrift bevitneses 2047		3/920
254	2046	2	90	4	Retts avskrift bevitneses 2046		3/920
255	2045	2	90	4	Retts avskrift bevitneses 2045		3/920

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS- AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEBDEL- SESROM	for Arne G. Flind for Arne G. Flind for Arne G. Flind	GARASJE NR.	SAMEIE - BRØK
256	2044	2	90	4	for Arne G. Flind	2044	3/920
257	2043	2	90	4		2043	3/920
258	2042	2	90	4		2042	3/920
259	2041	2	90	4		2041	3/920
260	1048	1	99	4		1048	3/920
261	1047	1	90	3		1047	3/920
262	1046	1	99	4	Retts avskrift bevitneses 1046		3/920
263	1045	1	90	3	Retts avskrift bevitneses 1045		3/920
264	1044	1	99	4		1044	3/920
265	1043	1	90	3		1043	3/920

Gnr. 33- bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	Bruks- AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEBOEL- SESROM	GARASJE NR.	SAMEIE - BRØK
266	1042	1	90	3	1042	3/920
267	1041	1	99	4	1041	3/920
268	0148	u1	107	4	0148	3/920
269	0147	u1	76	2	0147	3/920
270	0146	u1	76	2	0146	3/920
271	0145	u1	76	2	0145	3/920
272	0144	u1	76	2	0144	3/920
273	0143	u1	76	2	0143	3/920
274	0142	u1	76	2	0142	3/920
275	0141	u1	107	4	0141	3/920

Gnr. 33- bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	Bruks- AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEBOEL- SESROM	GARASJE NR.	SAMEIE - BRØK
276	0248	u2	88	3	0248	3/920
277	0247	u2	84	2	0247	3/920
278	0246	u2	84	2	0246	3/920
279	0245	u2	84	2	0245	3/920
280	0244	u2	84	2	0244	3/920
281	0243	u2	84	2	0243	3/920
282	0242	u2	84	2	0242	3/920
283	0241	u2	88	3	0241	3/920
284	4063	4	82	3	4063	3/920
285	4062	4	82	3	4062	3/920

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS- AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEROEL- SESROM	KJELLER- BOD NR.	GARASJE NR.	PARKER - INGS PL. NR.	SAMEIE - BRØK
286	4061	4	82	3	<i>Agnar Nielsen</i>	4061		3/920
287	4060	4	82	3		4060		3/920
288	4059	4	82	3		4059		3/920
289	4058	4	82	3		4058		3/920
290	3065	3	82	3		3065		3/920
291	3064	3	82	3		3064		3/920
292	3063	3	82	3		3063		3/920
293	3062	3	82	3		3062		3/920
294	3061	3	82	3		3061		3/920
295	3060	3	82	3		3060		3/920

*rett avskrift bevitnet  
Agnar Nielsen  
3063*

*4. AGNAR NIELSEN  
ADVOKAT  
3062, 3064*

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS- AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEROEL- SESROM	KJELLER- BOD NR.	GARASJE NR.	PARKER - INGS PL. NR.	SAMEIE - BRØK
296	3059	3	82	3	<i>Agnar Nielsen</i>	3059		3/920
297	3058	3	82	3	<i>Agnar Nielsen</i>	3058		3/920
298	2065	2	90	4		2065		3/920
299	2064	2	90	4		2064		3/920
300	2063	2	90	4		2063		3/920
301	2062	2	90	4		2062		3/920
302	2061	2	90	4		2061		3/920
303	2060	2	90	4		2060		3/920
304	2059	2	90	4		2059		3/920
305	2058	2	90	4		2058		3/920

*rett avskrift bevitnet  
Agnar Nielsen  
3060*

*BJAGNAR NIELSEN  
ADVOKAT  
2059*

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS - AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEBOEL - SESROM	KJELLER - BOD NR.	GARASJE NR.	PARKER - INGS PL, NR.	SAMEIE - BRØK
306	1065	1	99	4	Arne G. Rind 1065	1065		3/920
307	1064	1	90	3	Arne G. Rind 1064	1064		3/920
308	1063	1	99	4	Arne G. Rind 1063	1063		3/920
309	1062	1	90	3	Arne G. Rind 1062	1062		3/920
310	1061	1	99	4	Arne G. Rind 1061	1061		3/920
311	1060	1	90	3	Arne G. Rind 1060	1060		3/920
312	1059	1	90	3	Arne G. Rind 1059	1059		3/920
313	1058	1	99	4	Arne G. Rind 1058	1058		3/920
314	0165	u/	107	4	Arne G. Rind 0165	0165		3/920
315	0164	u/	76	2	Arne G. Rind 0164	0164		3/920

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BRUKS - AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEBOEL - SESROM	KJELLER - BOD NR.	GARASJE NR.	PARKER - INGS PL, NR.	SAMEIE - BRØK
316	0163	u/	76	2	Arne G. Rind 0163	0163		3/920
317	0162	u/	76	2	Arne G. Rind 0162	0162		3/920
318	0161	u/	76	2	Arne G. Rind 0161	0161		3/920
319	0160	u/	76	2	Arne G. Rind 0160	0160		3/920
320	0159	u/	76	2	Arne G. Rind 0159	0159		3/920
321	0158	u/	107	4	Arne G. Rind 0158	0158		3/920
322	0265	u2	116	4	Arne G. Rind 0265	0265		3/920
323	0264	u2	84	2	Arne G. Rind 0264	0264		3/920
324	0263	u2	84	2	Arne G. Rind 0263	0263		3/920
325	0262	u2	84	2	Arne G. Rind 0262	0262		3/920

Gnr. 33 - bnr. 2168

SEK - SJON NR.	LEILIG - HET NR.	ETASJE NR.	BEVKS- AREAL M <sup>2</sup>	ANTALL BEOBEL- SESROM	KJELLER- BOD NR.	GARASJE NR.	PARKER - INGS PL, NR.	SAVEIE - BROK
326	0261	U2	84	2	Arne G. Raud 110,00 m <sup>2</sup> (100%)	0261		3/920
327	0260	U2	84	2	Arne G. Raud 110,00 m <sup>2</sup> (100%)	0260		3/920
328	0259	U2	84	2		0259		8/920
329	0258	U2	88	3		0258		3/920
							Retts avskrift bevitnes. B. Agnar Nielsen ADVOKAT P. H. N. A.	

SIDE 36

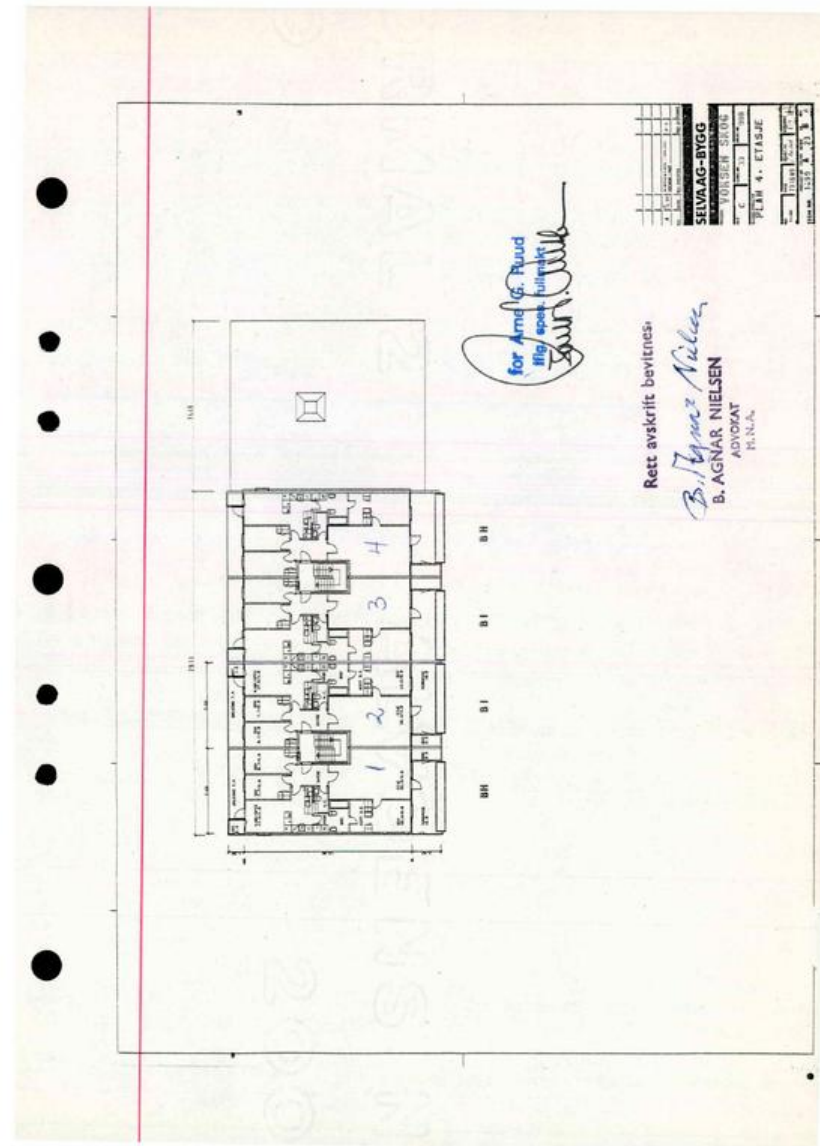
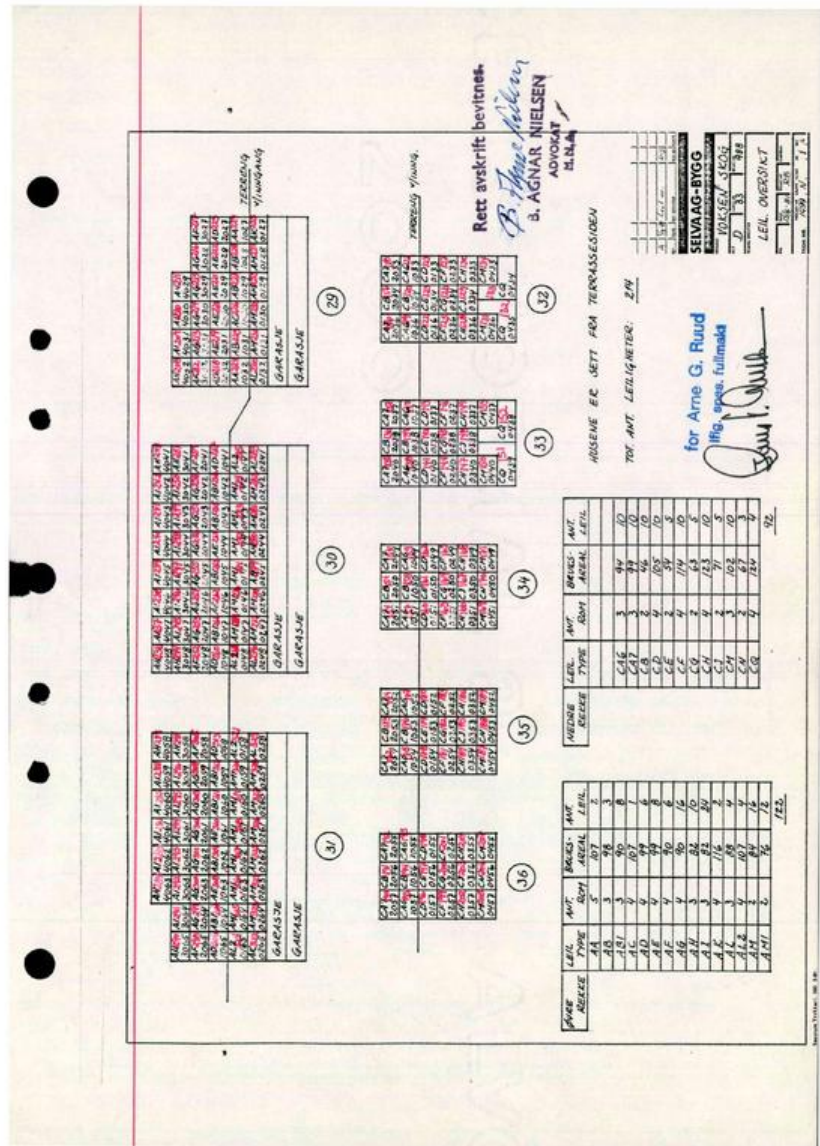
Retts avskrift bevitnes.  
B. Agnar Nielsen  
ADVOKAT  
P. H. N. A.

NOEN ER SEIT FOR TERRASSER/DEK B. AGNAR NIELSEN  
ADVOKAT  
P. H. N. A.

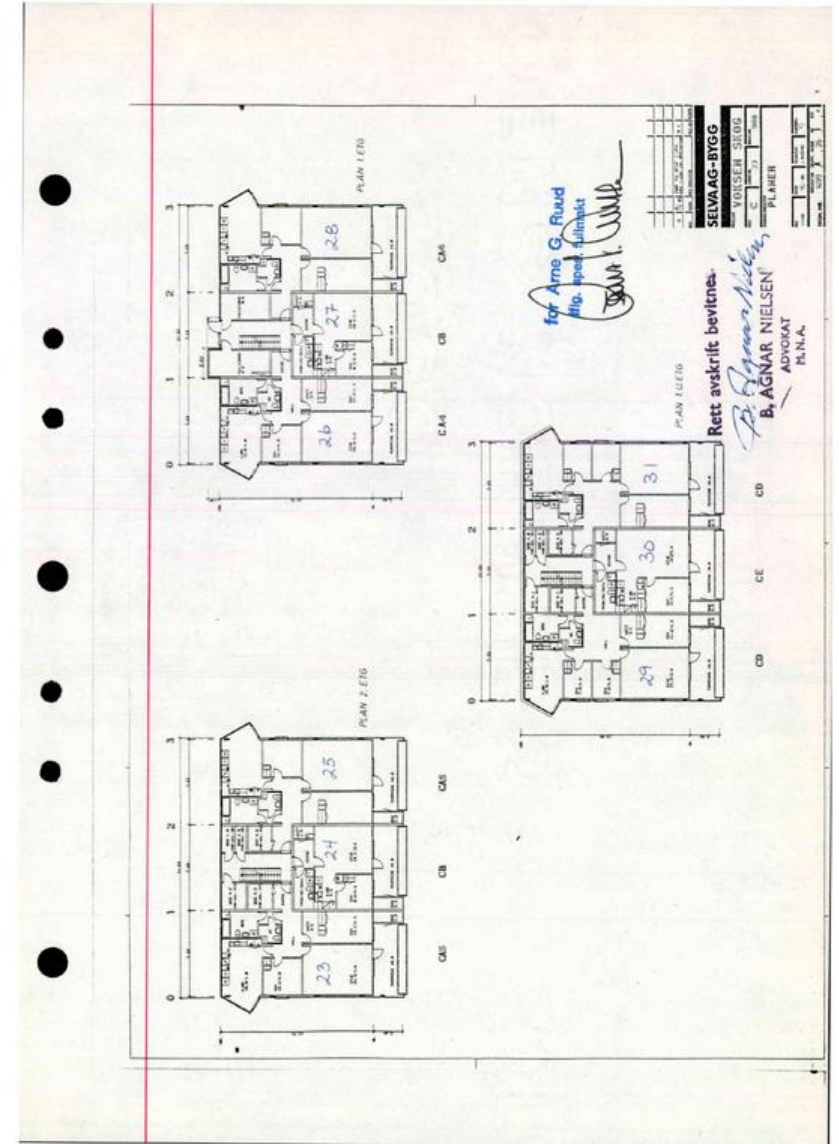
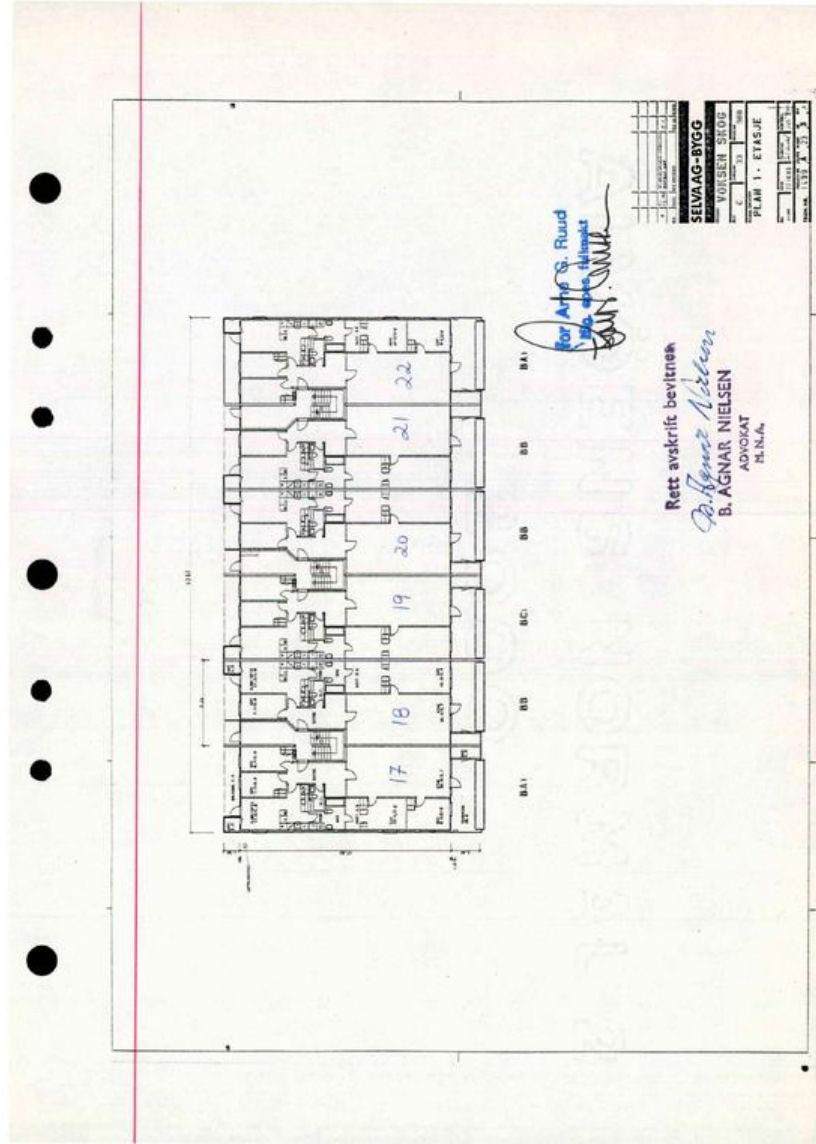
TOT ANT. LEILIGHETER 115

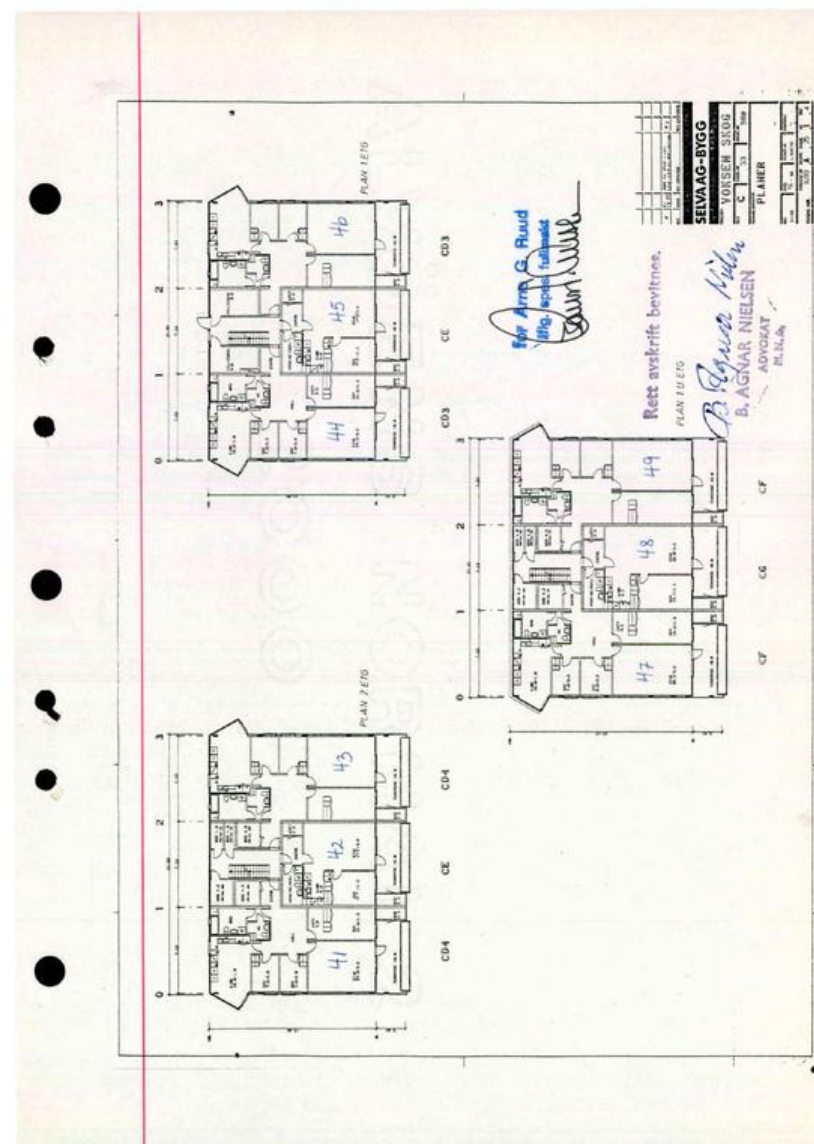
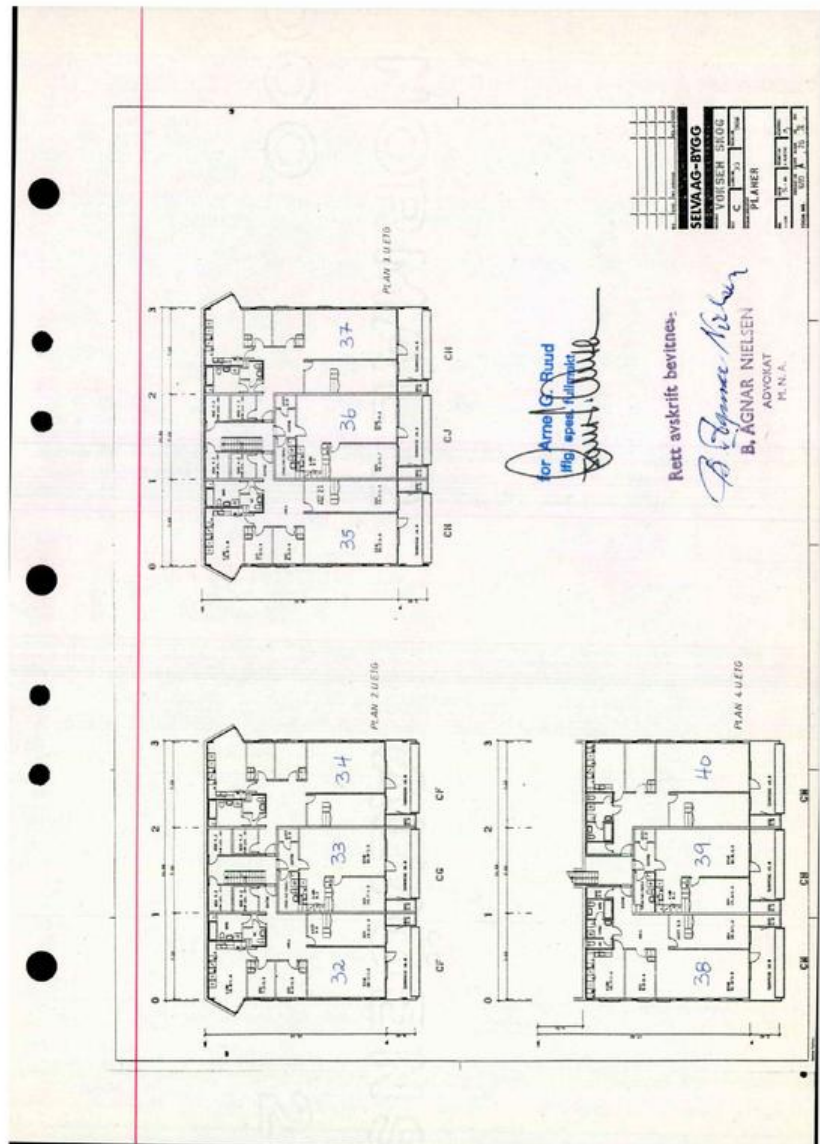
for Arne G. Raud  
Hj. Agnar Nielsen

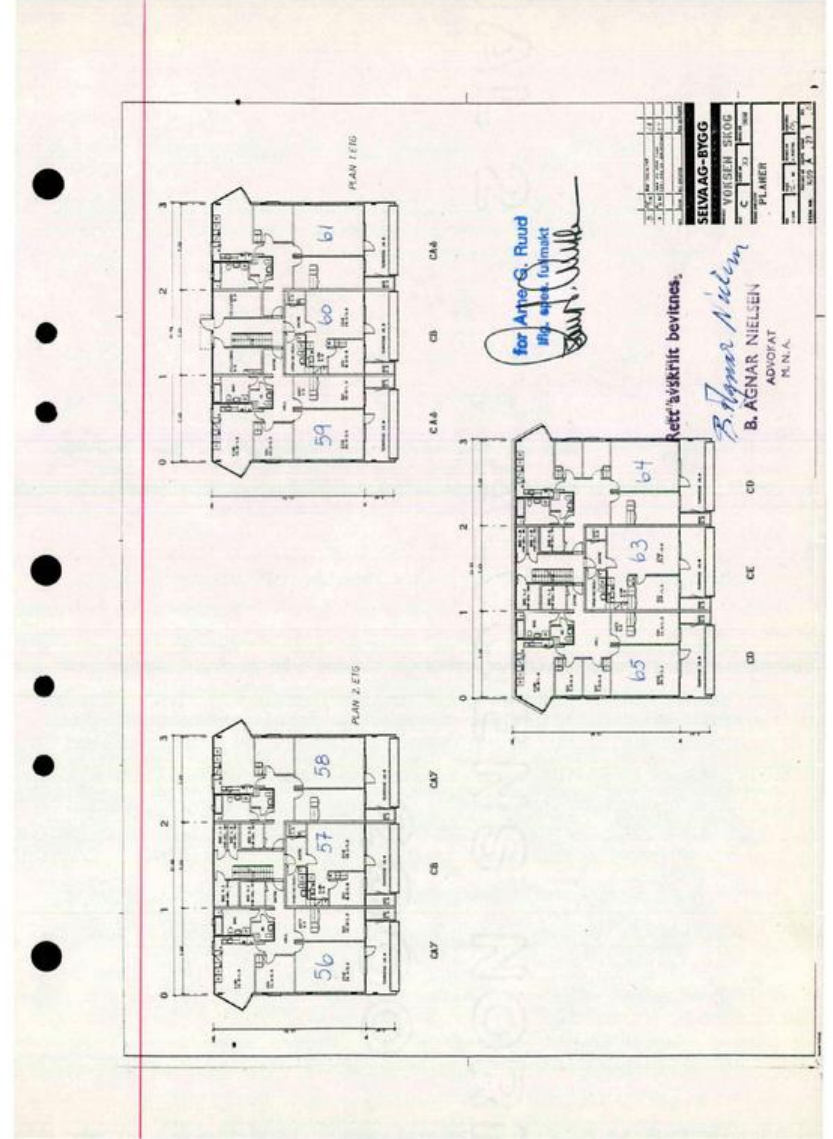
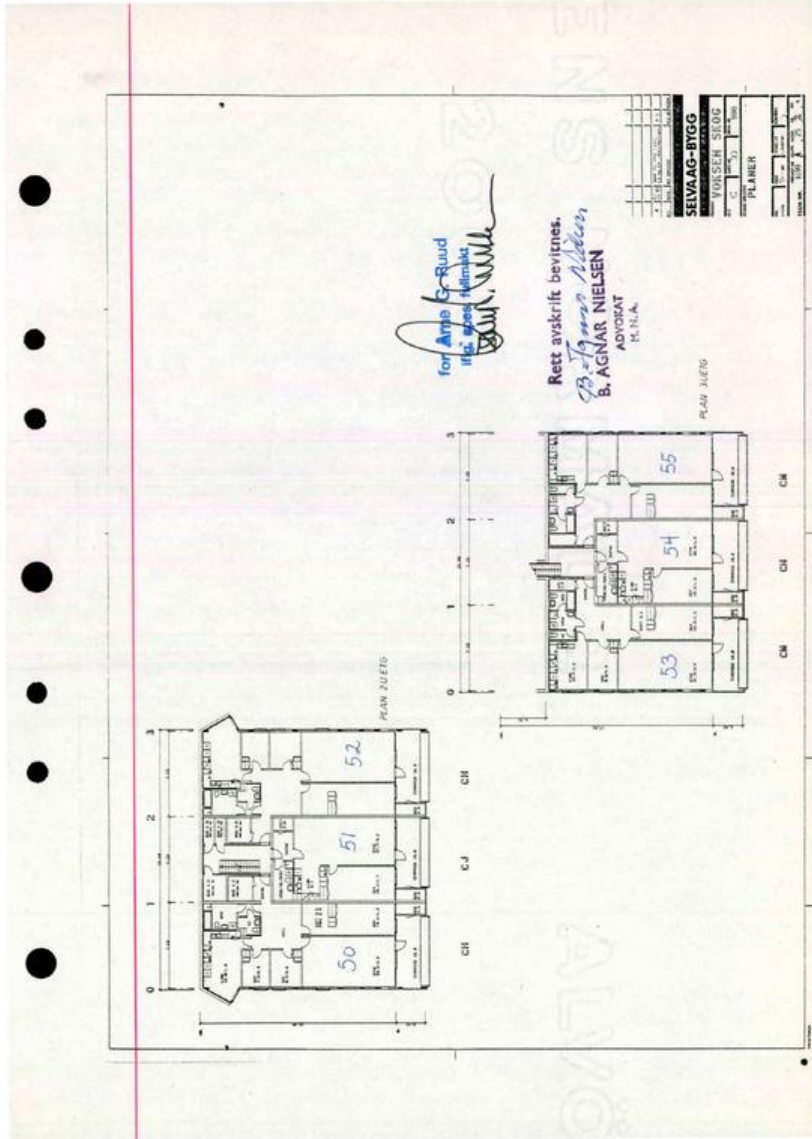
AVT. ROM	LEIL. TYPE	BRUKS AREAL	ANT. LEIL.
440	C46	3,99	2
441	C47	3,99	2
442	C48	3,99	2
443	C49	3,99	2
444	C50	3,99	2
445	C51	3,99	2
446	C52	3,99	2
447	C53	3,99	2
448	C54	3,99	2
449	C55	3,99	2
450	C56	3,99	2
451	C57	3,99	2
452	C58	3,99	2
453	C59	3,99	2
454	C60	3,99	2
455	C61	3,99	2
456	C62	3,99	2
457	C63	3,99	2
458	C64	3,99	2
459	C65	3,99	2
460	C66	3,99	2
461	C67	3,99	2
462	C68	3,99	2
463	C69	3,99	2
464	C70	3,99	2
465	C71	3,99	2
466	C72	3,99	2
467	C73	3,99	2
468	C74	3,99	2
469	C75	3,99	2
470	C76	3,99	2
471	C77	3,99	2
472	C78	3,99	2
473	C79	3,99	2
474	C80	3,99	2
475	C81	3,99	2
476	C82	3,99	2
477	C83	3,99	2
478	C84	3,99	2
479	C85	3,99	2
480	C86	3,99	2
481	C87	3,99	2
482	C88	3,99	2
483	C89	3,99	2
484	C90	3,99	2
485	C91	3,99	2
486	C92	3,99	2
487	C93	3,99	2
488	C94	3,99	2
489	C95	3,99	2
490	C96	3,99	2
491	C97	3,99	2
492	C98	3,99	2
493	C99	3,99	2
494	C100	3,99	2
495	C101	3,99	2
496	C102	3,99	2
497	C103	3,99	2
498	C104	3,99	2
499	C105	3,99	2
500	C106	3,99	2
501	C107	3,99	2
502	C108	3,99	2
503	C109	3,99	2
504	C110	3,99	2
505	C111	3,99	2
506	C112	3,99	2
507	C113	3,99	2
508	C114	3,99	2
509	C115	3,99	2
510	C116	3,99	2
511	C117	3,99	2
512	C118	3,99	2
513	C119	3,99	2
514	C120	3,99	2
515	C121	3,99	2
516	C122	3,99	2
517	C123	3,99	2
518	C124	3,99	2
519	C125	3,99	2
520	C126	3,99	2
521	C127	3,99	2
522	C128	3,99	2
523	C129	3,99	2
524	C130	3,99	2
525	C131	3,99	2
526	C132	3,99	2
527	C133	3,99	2
528	C134	3,99	2
529	C135	3,99	2
530	C136	3,99	2
531	C137	3,99	2
532	C138	3,99	2
533	C139	3,99	2
534	C140	3,99	2
535	C141	3,99	2
536	C142	3,99	2
537	C143	3,99	2
538	C144	3,99	2
539	C145	3,99	2
540	C146	3,99	2
541	C147	3,99	2
542	C148	3,99	2
543	C149	3,99	2
544	C150	3,99	2
545	C151	3,99	2
546	C152	3,99	2
547	C153	3,99	2
548	C154	3,99	2
549	C155	3,99	2
550	C156	3,99	2
551	C157	3,99	2
552	C158	3,99	2
553	C159	3,99	2
554	C160	3,99	2
555	C161	3,99	2
556	C162	3,99	2
557	C163	3,99	2
558	C164	3,99	2
559	C165	3,99	2
560	C166	3,99	2
561	C167	3,99	2
562	C168	3,99	2
563	C169	3,99	2
564	C170	3,99	2
565	C171	3,99	2
566	C172	3,99	2
567	C173	3,99	2
568	C174	3,99	2
569	C175	3,99	2
570	C176	3,99	2
571	C177	3,99	2
572	C178	3,99	2
573	C179	3,99	2
574	C180	3,99	2
575	C181	3,99	2
576	C182	3,99	2
577	C183	3,99	2
578	C184	3,99	2
579	C185	3,99	2
580	C186	3,99	2
581	C187	3,99	2
582	C188	3,99	2
583	C189	3,99	2
584	C190	3,99	2
585	C191	3,99	2
586	C192	3,99	2
587	C193	3,99	2
588	C194	3,99	2
589	C195	3,99	2
590	C196	3,99	2
591	C197	3,99	2
592	C198	3,99	2
593	C199	3,99	2
594	C200	3,99	2
595	C201	3,99	2
596	C202	3,99	2
597	C203	3,99	2
598	C204	3,99	2
599	C205	3,99	2
600	C206	3,99	2
601	C207	3,99	2
602	C208	3,99	2
603	C209	3,99	2
604	C210	3,99	2
605	C211	3,99	2
606	C212	3,99	2
607	C213	3,99	2
608	C214	3,99	2
609	C215	3,99	2
610	C216	3,99	2
611	C217	3,99	2
612	C218	3,99	2
613	C219	3,99	2
614	C220	3,99	2
615	C221	3,99	2
616	C222	3,99	2
617	C223	3,99	2
618	C224	3,99	2
619	C225	3,99	2
620	C226	3,99	2
621	C227	3,99	2
622	C228	3,99	2
623	C229	3,99	2
624	C230	3,99	2
625	C231	3,99	2
626	C232	3,99	2
627	C233	3,99	2
628	C234	3,99	2
629	C235	3,99	2
630	C236	3,99	2
631	C237	3,99	2
632	C238	3,99	2
633	C239	3,99	2
634	C240	3,99	2
635	C241	3,99	2
636	C242	3,99	2
637	C243	3,99	2
638	C244	3,99	2
639	C245	3,99	2
640	C246	3,99	2
641	C247	3,99	2
642	C248	3,99	2
643	C249	3,99	2
644	C250	3,99	2
645	C251	3,99	2
646	C252	3,99	2
647	C253	3,99	2
648	C254	3,99	2
649	C255	3,99	2
650	C256	3,99	2
651	C257	3,99	2
652	C258	3,99	2
653	C259	3,99	2
654	C260	3,99	2
655	C261	3,99	2
656	C262	3,99	2
657	C263	3,99	2
658	C264	3,99	2
659	C265	3,99	2
660	C266	3,99	2
661	C267	3,99	2
662	C268	3,99	2
663	C269	3,99	2
664	C270	3,99	2
665	C271	3,99	2
666	C272	3,99	2
667	C273	3,99	2
668	C274	3,99	2
669	C275	3,99	2
670	C276	3,99	2
671	C277	3,99	2
672	C278	3,99	2
673	C279	3,99	2
674	C280	3,99	2
675	C281	3,99	2
676	C282	3,99	2
677	C283	3,99	2
678	C284	3,99	2
679	C285	3,99	2
680	C286	3,99	2
681	C287	3,99	2
682	C288	3,99	2
683	C289	3,99	2
684	C290	3,99	2
685	C291	3,99	2
686	C292	3,99	2
687	C293	3,99	2
688	C294	3,99	2
689	C295	3,99	2
690	C296	3,99	2
691	C297	3,99	2
692	C298	3,99	2
693	C299	3,99	2
694	C300	3,99	2
695	C301	3,99	2
696	C302	3,99	2
697	C303	3,99	2
698	C304	3,99	2
699	C305	3,99	2
700	C306	3,99	2
701	C307	3,99	2
702	C308	3,99	2
703	C309	3,99	2
704	C310		

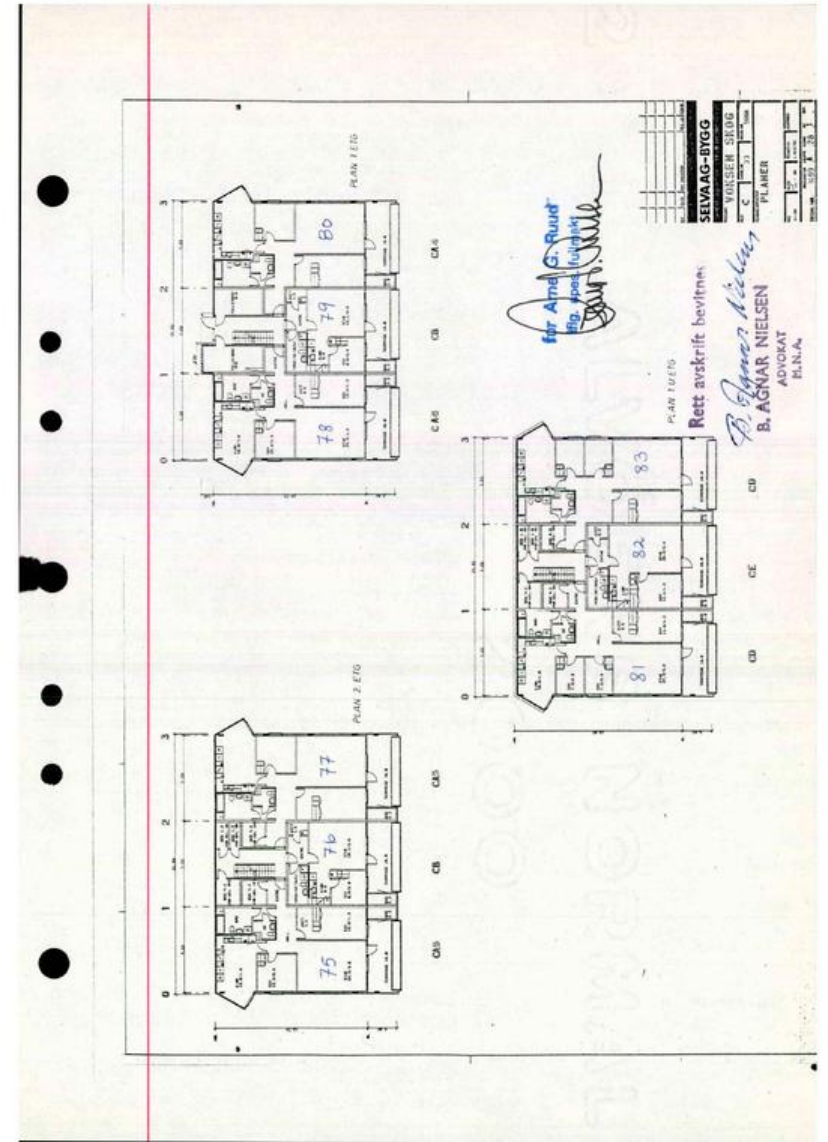
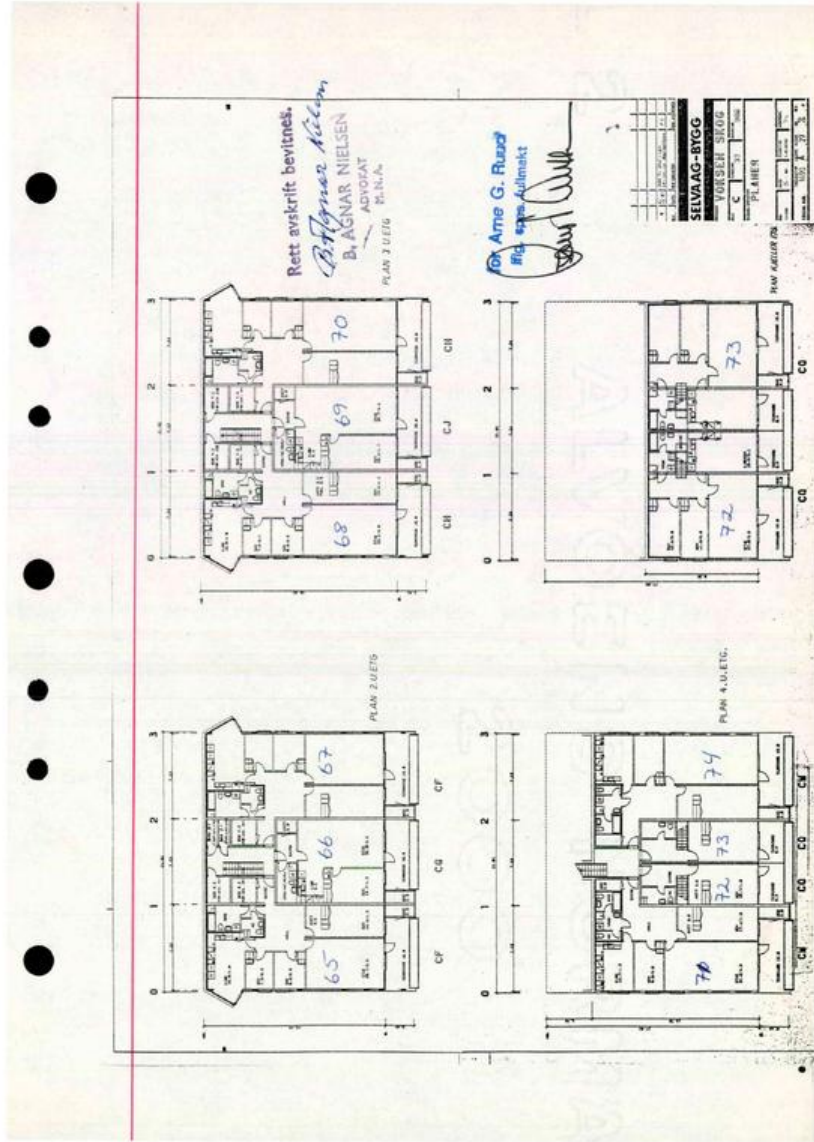




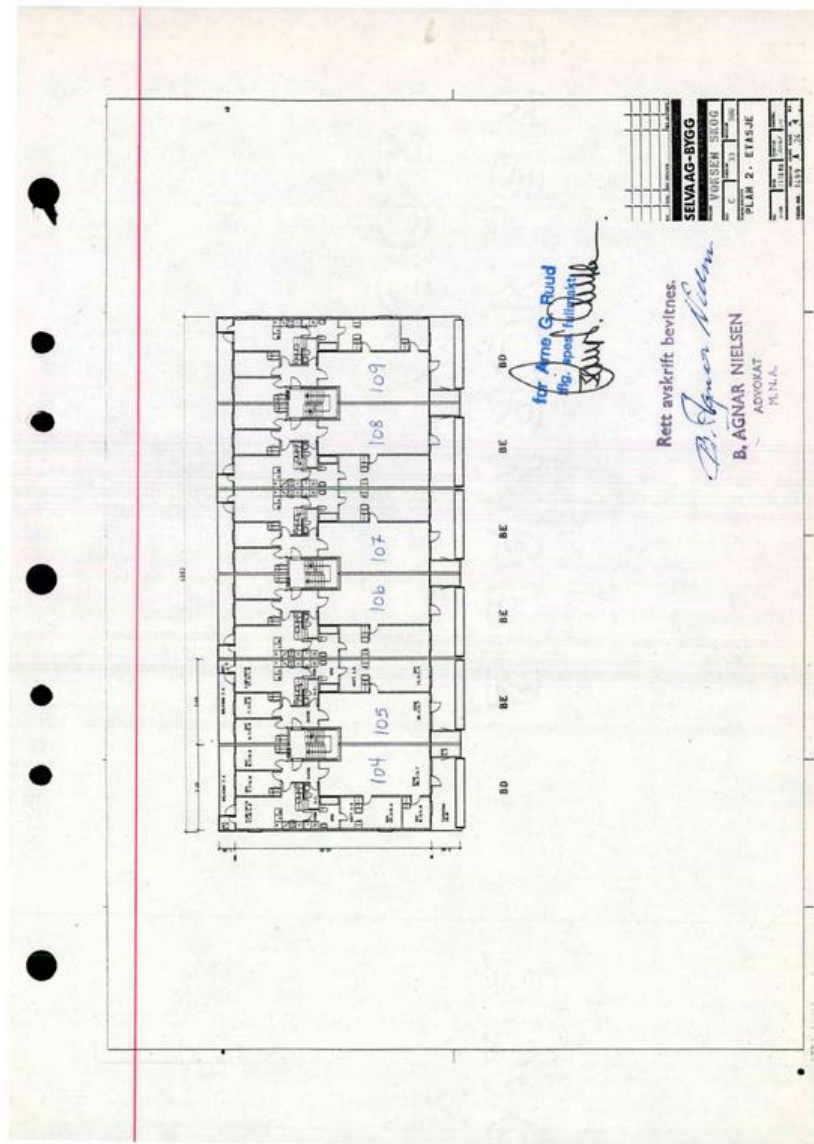
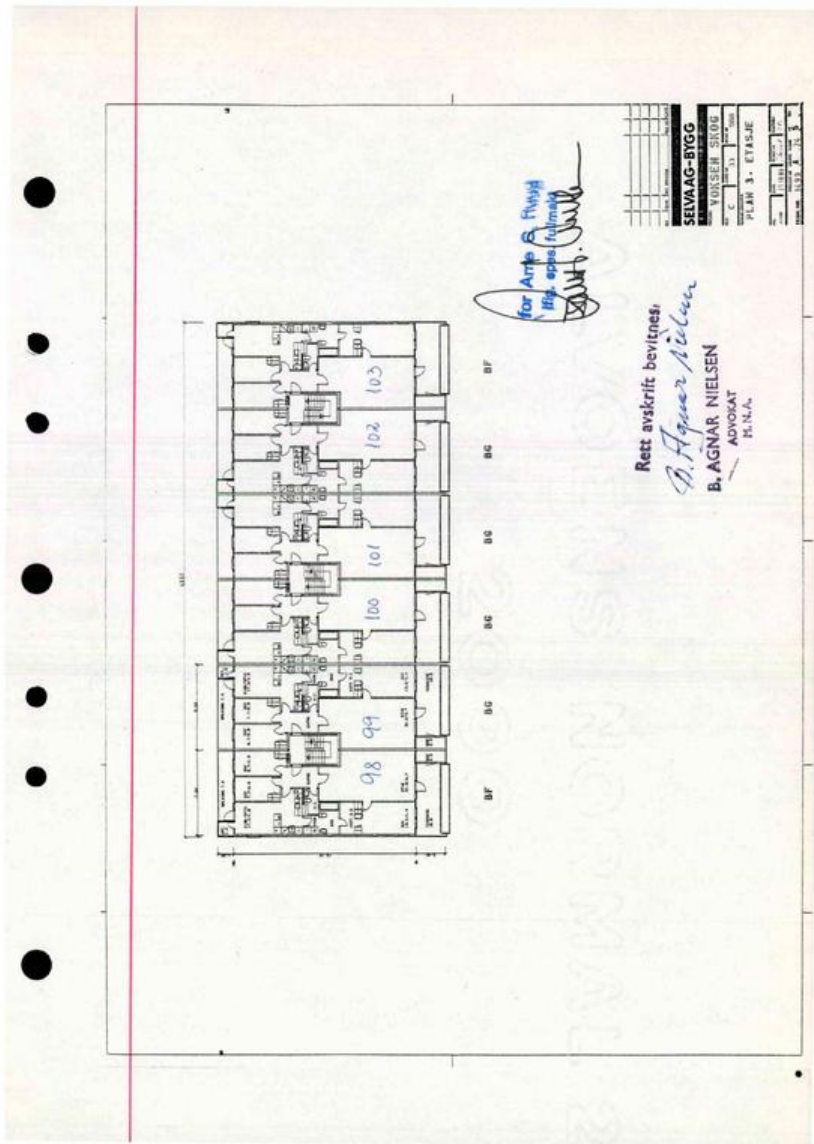




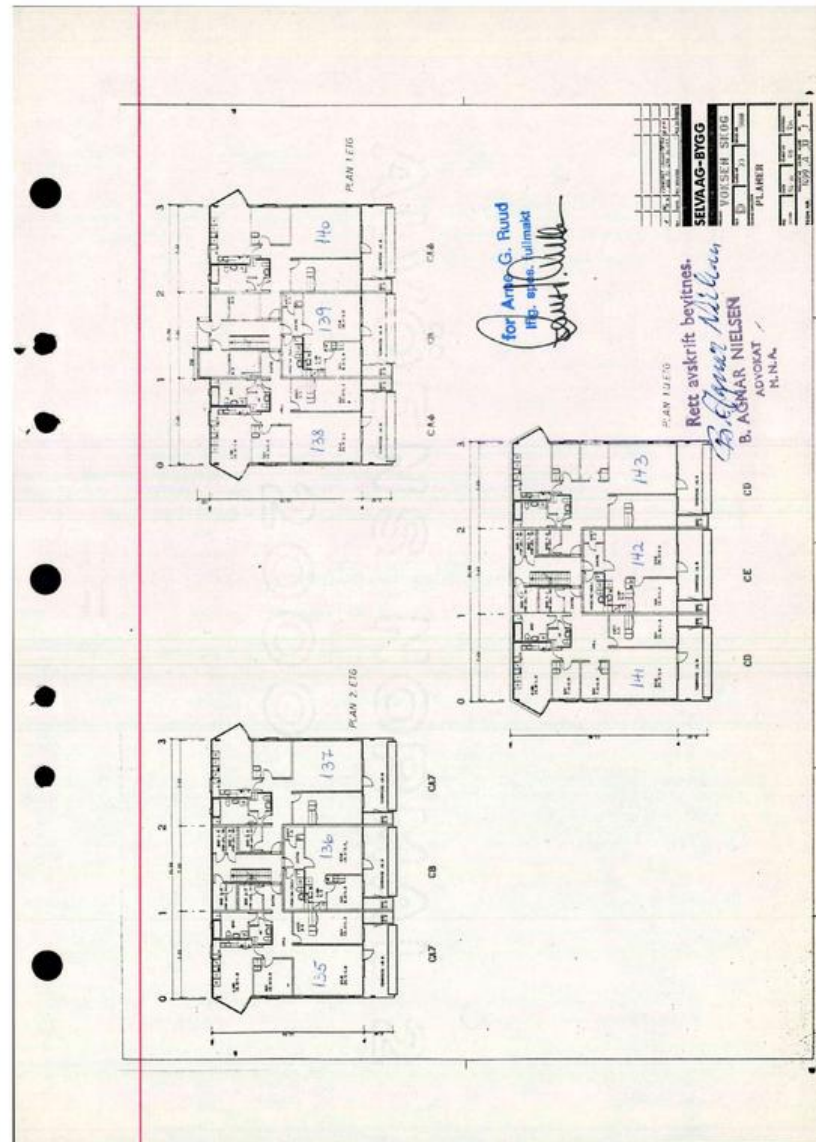
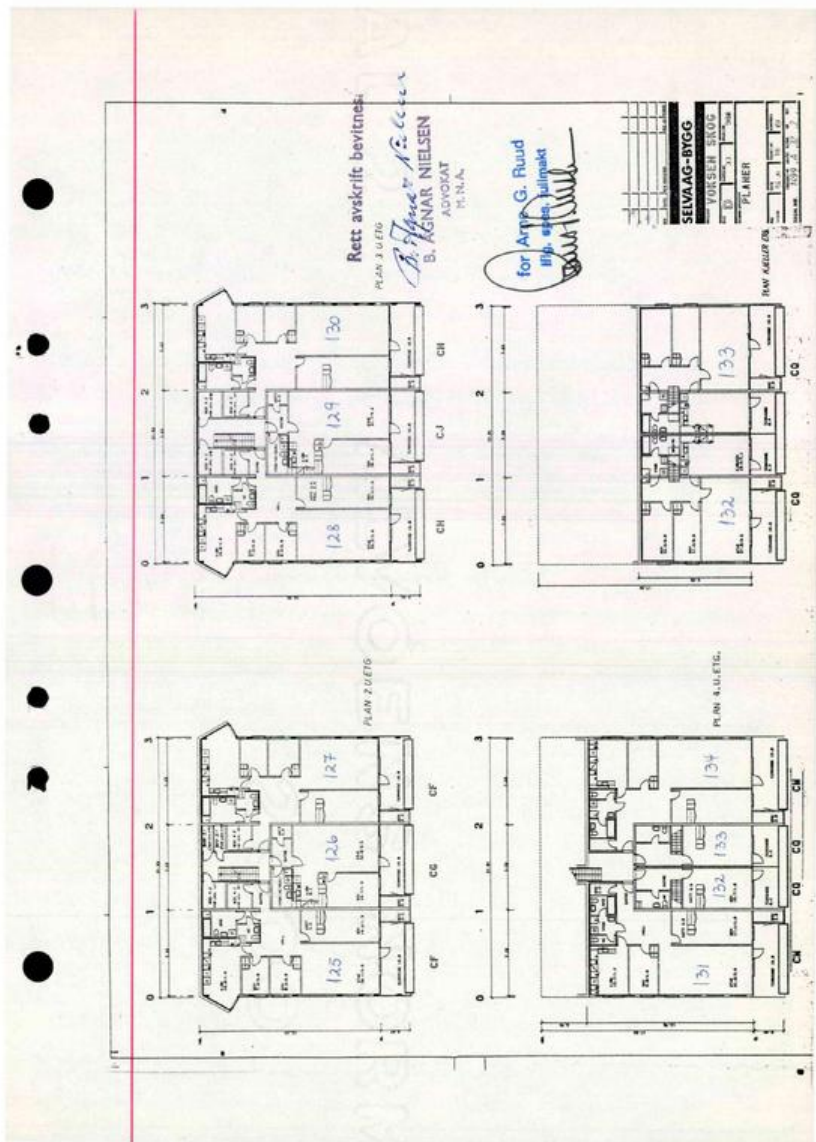




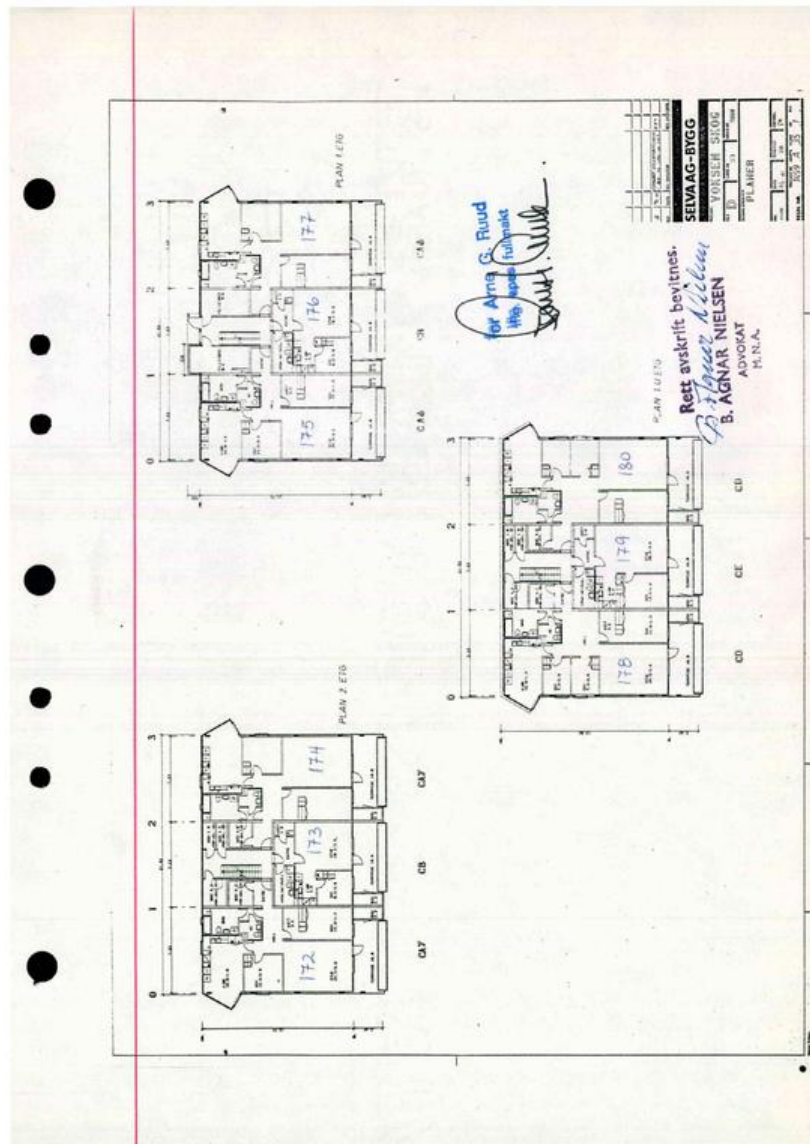
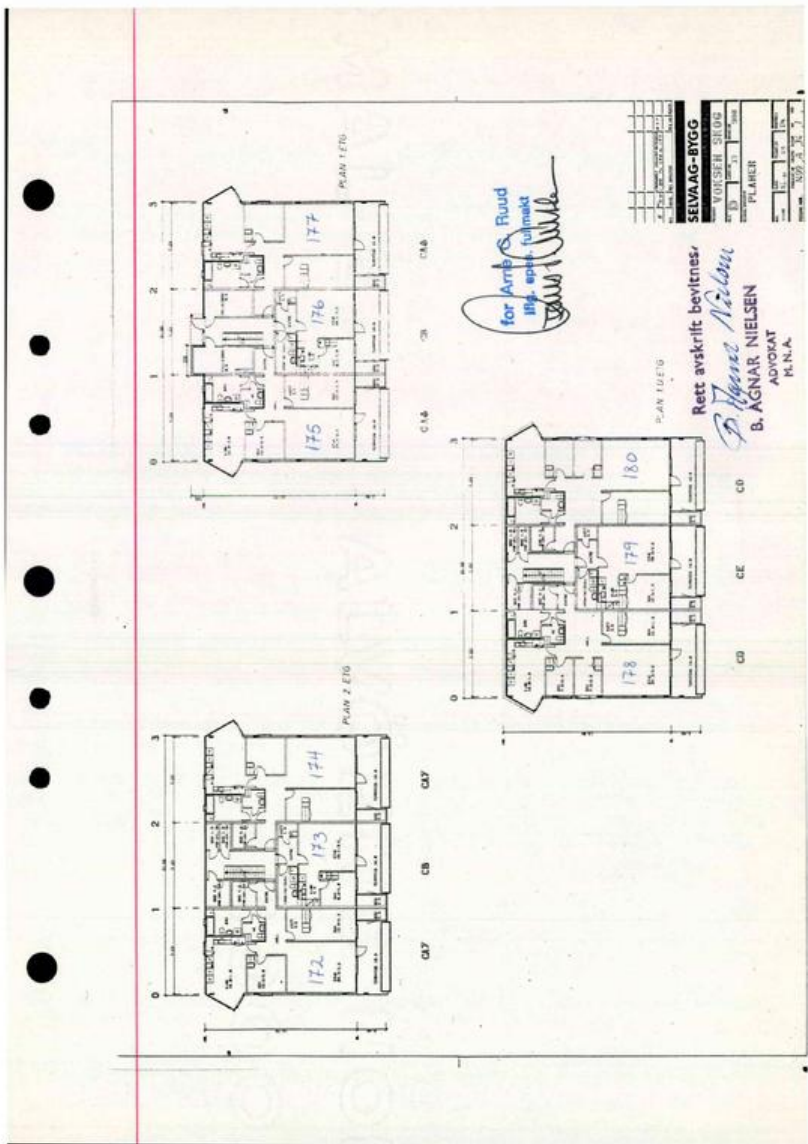


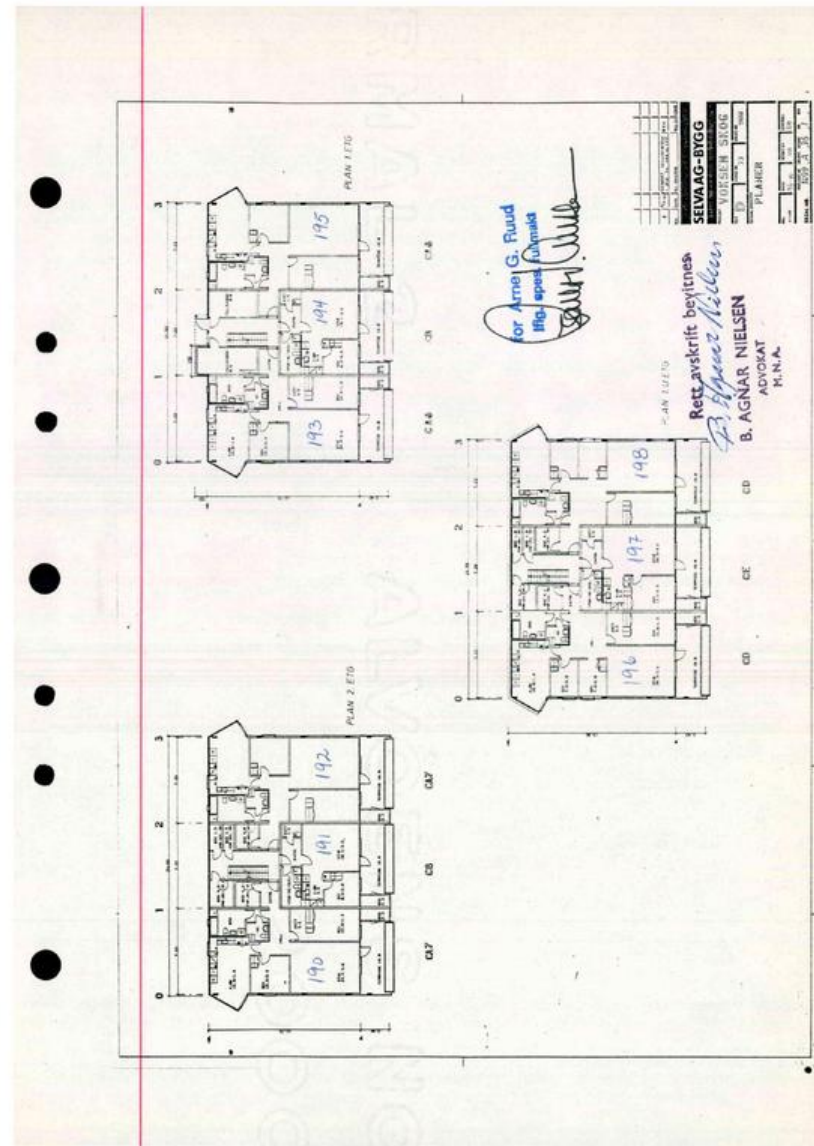
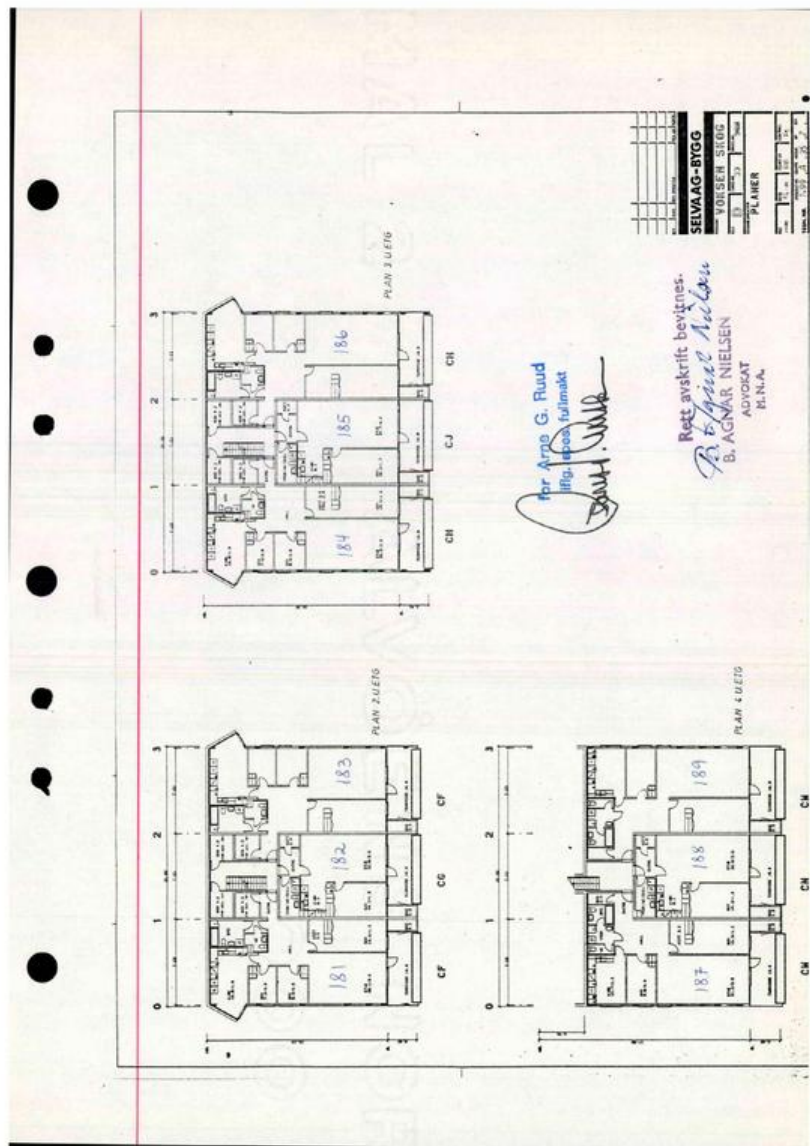


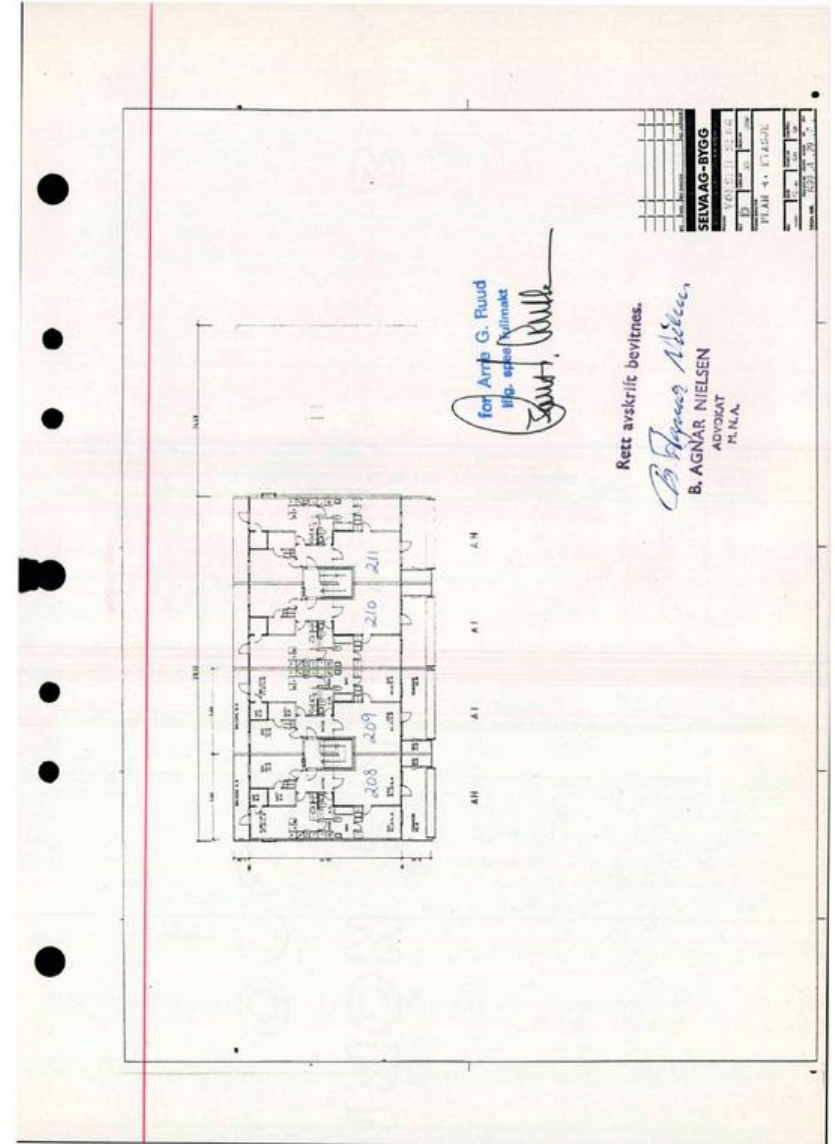
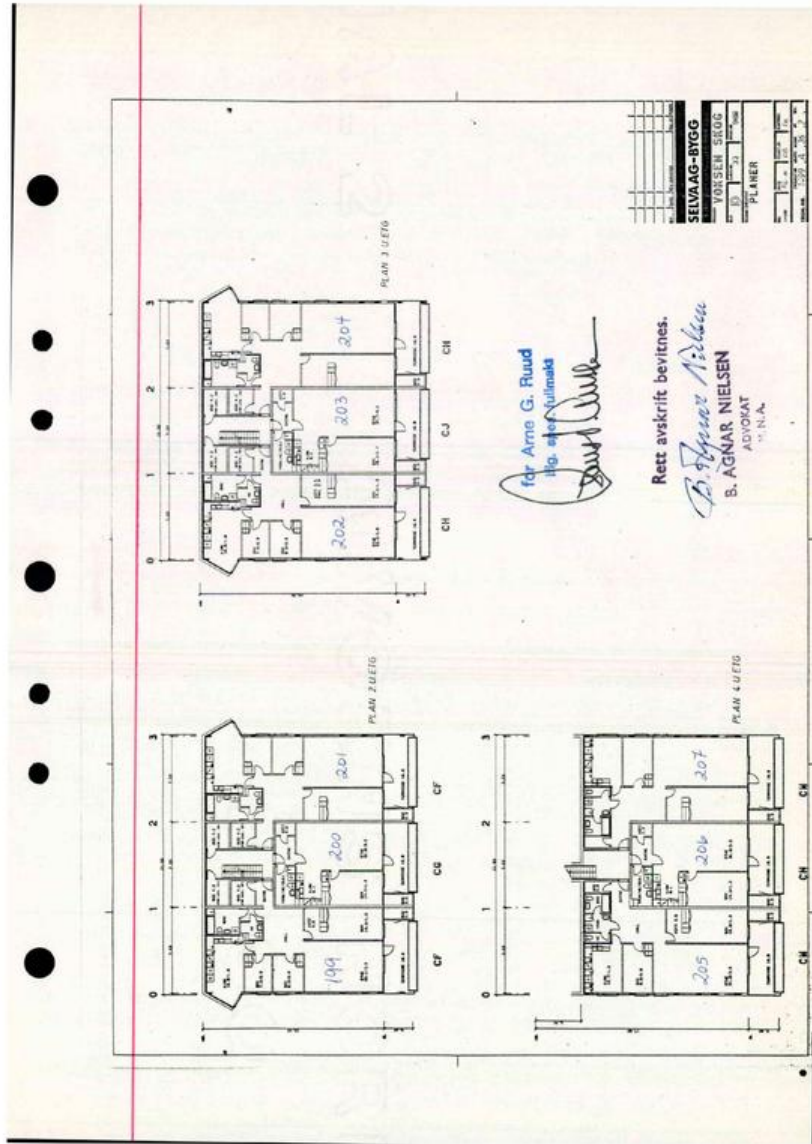










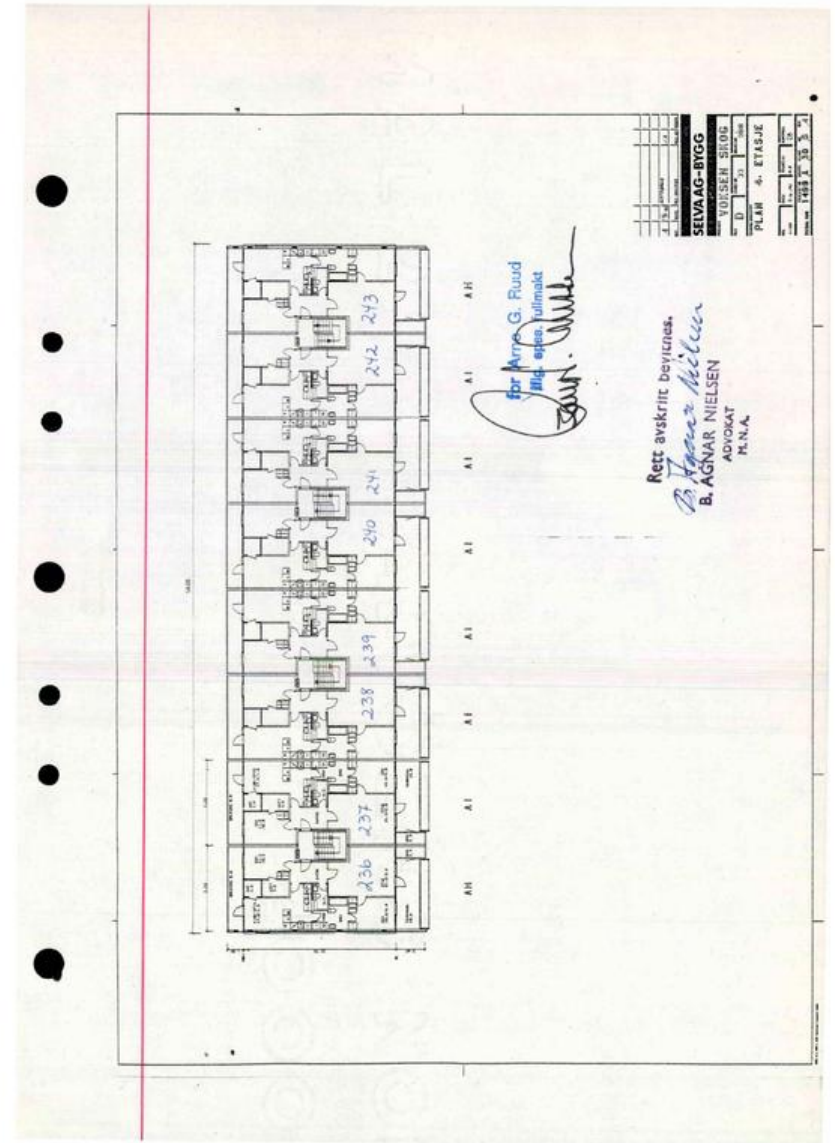
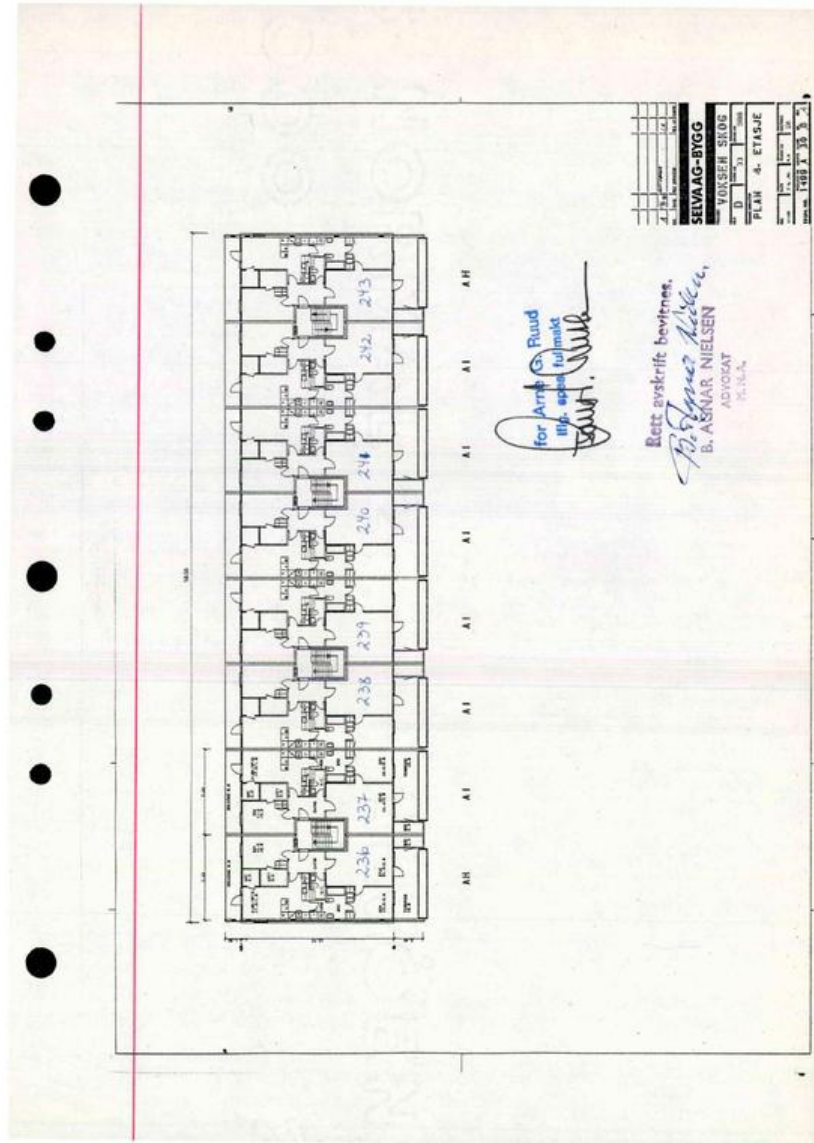


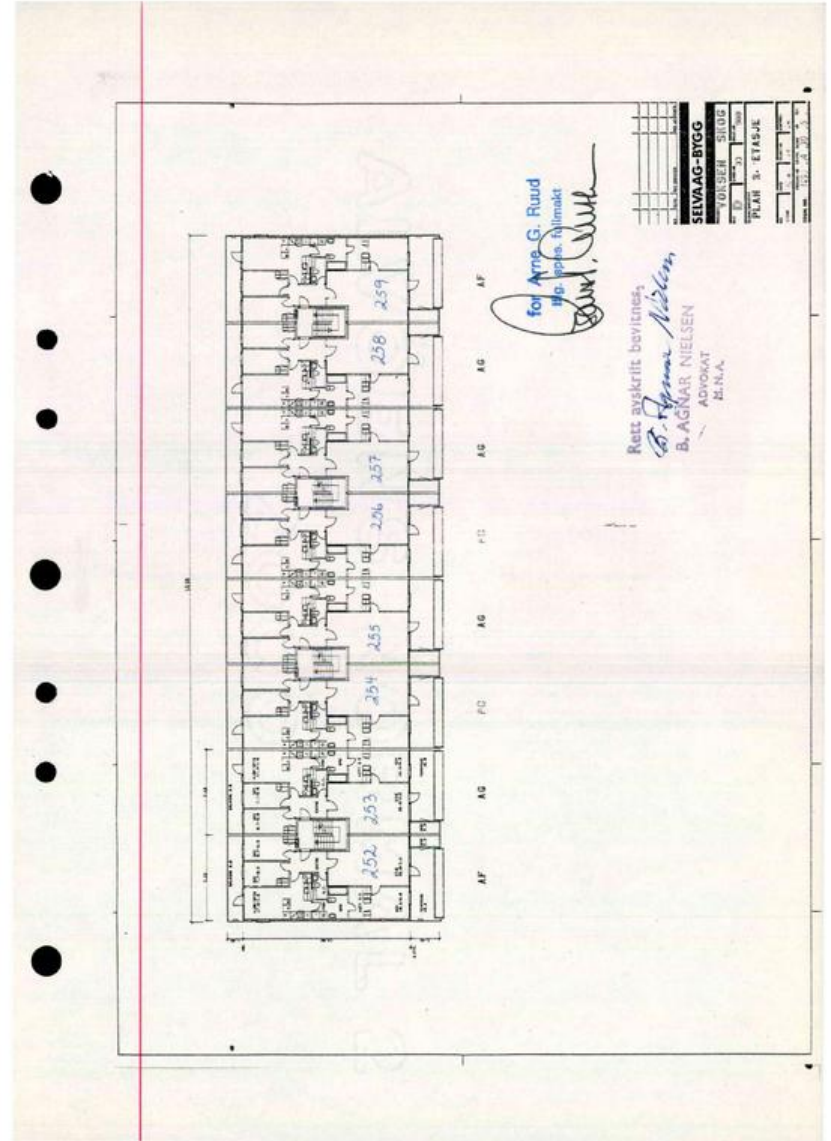
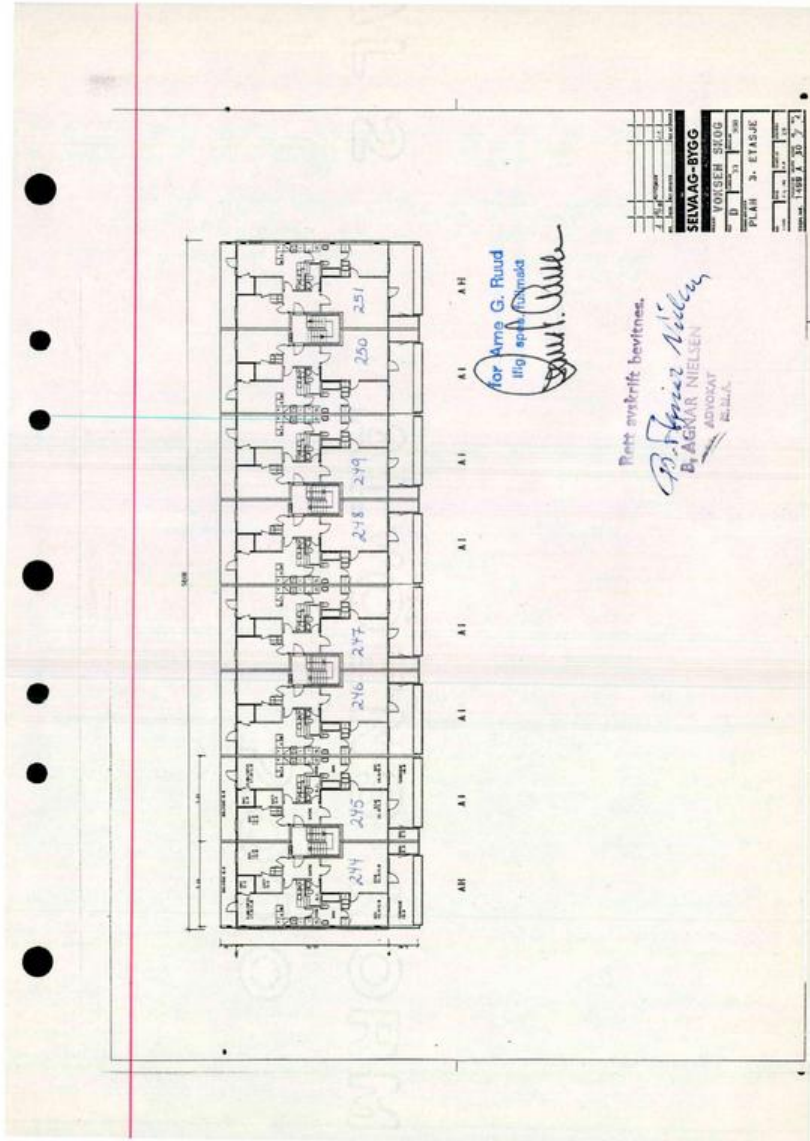




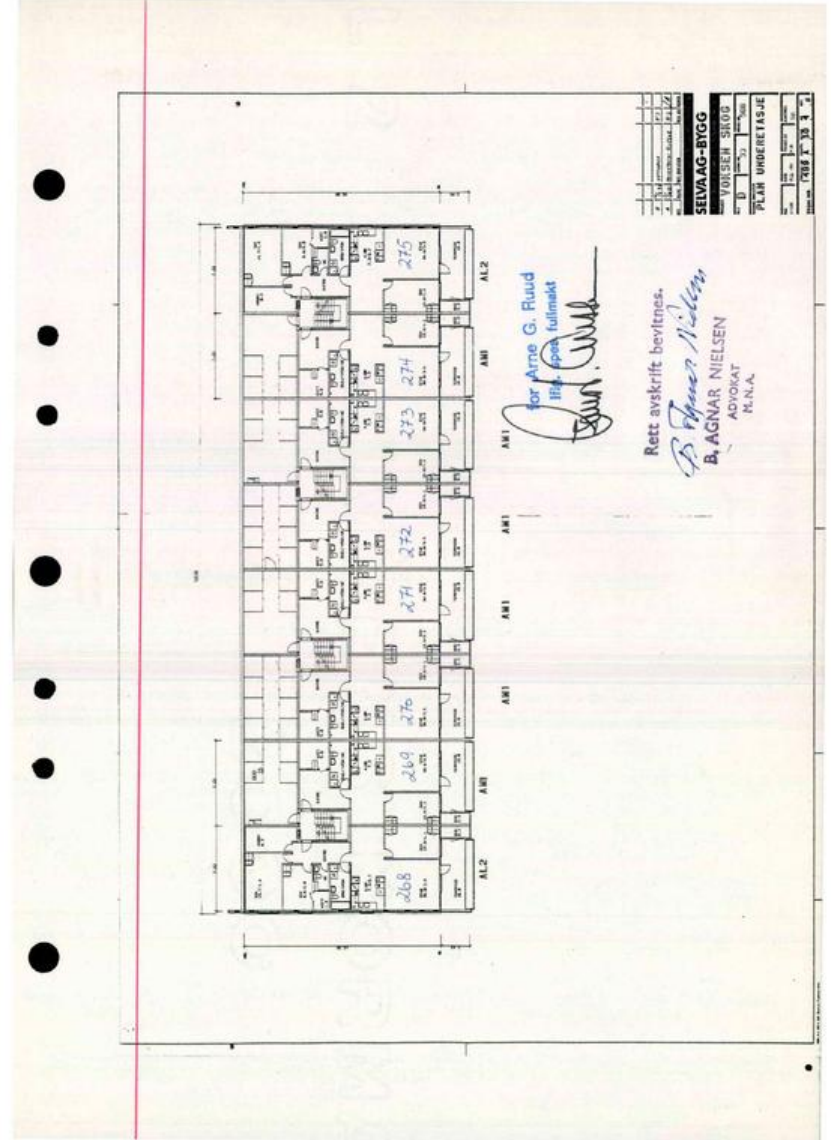
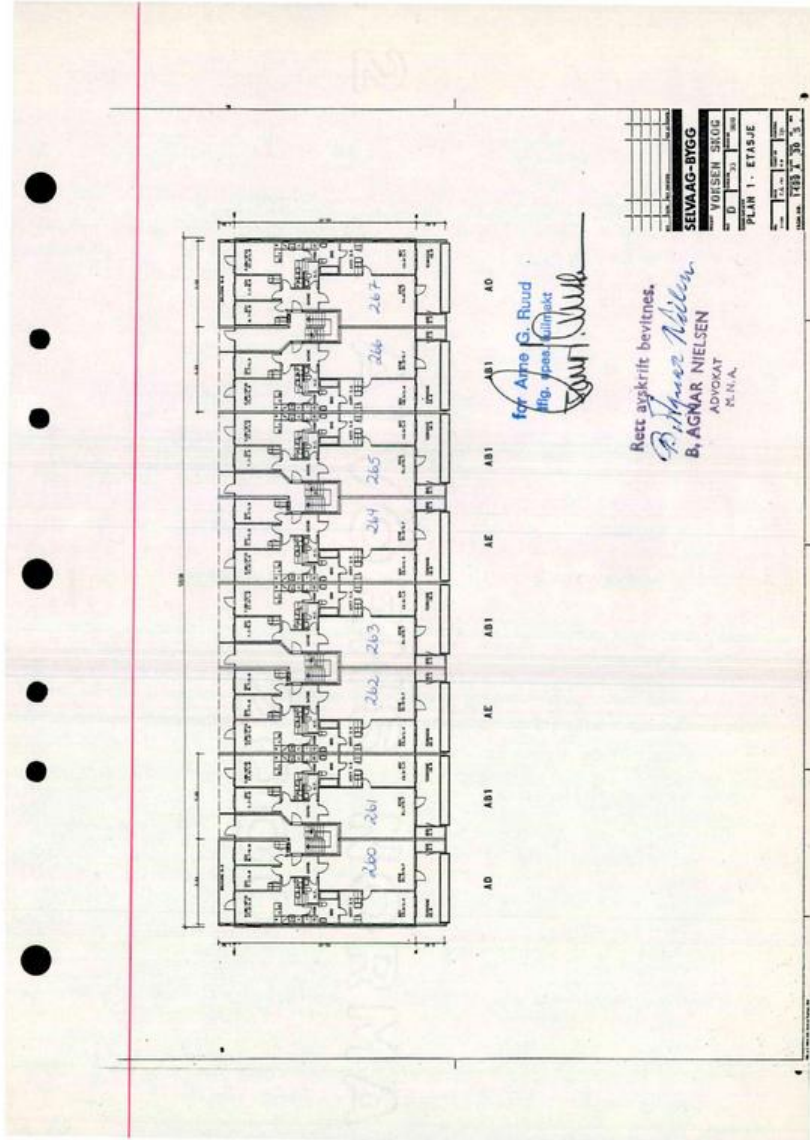


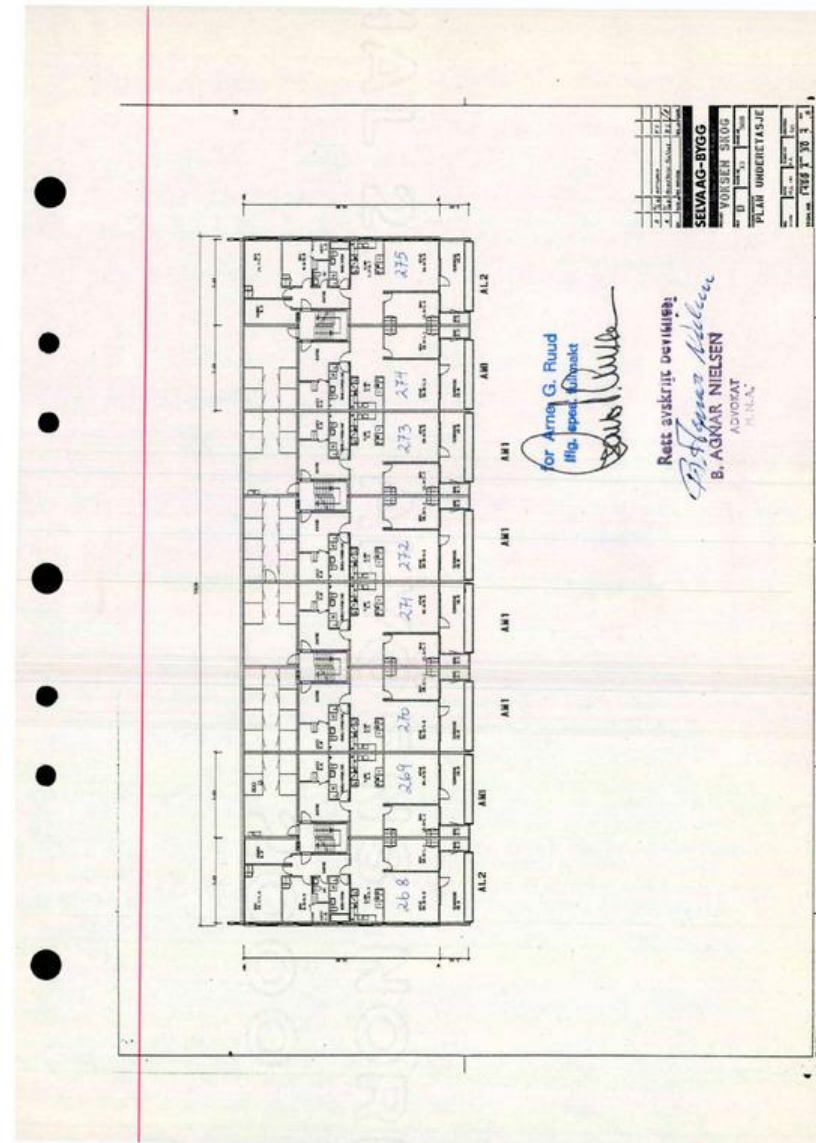
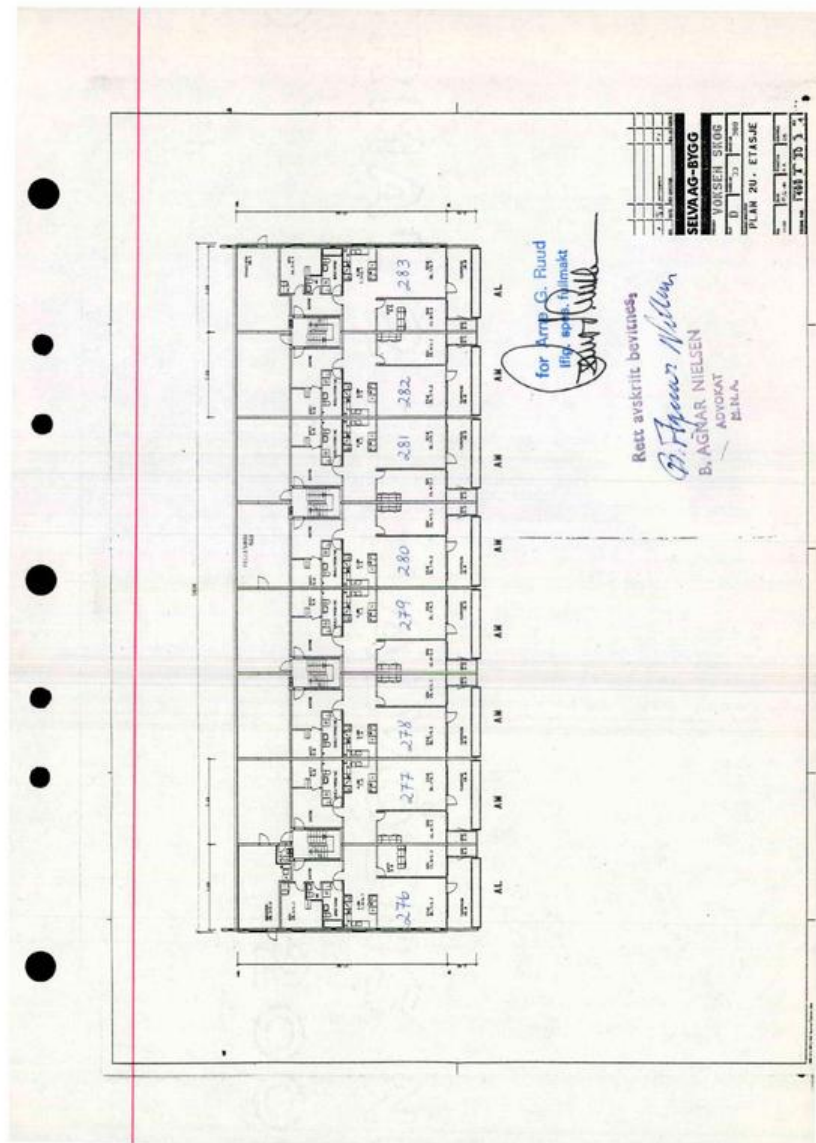


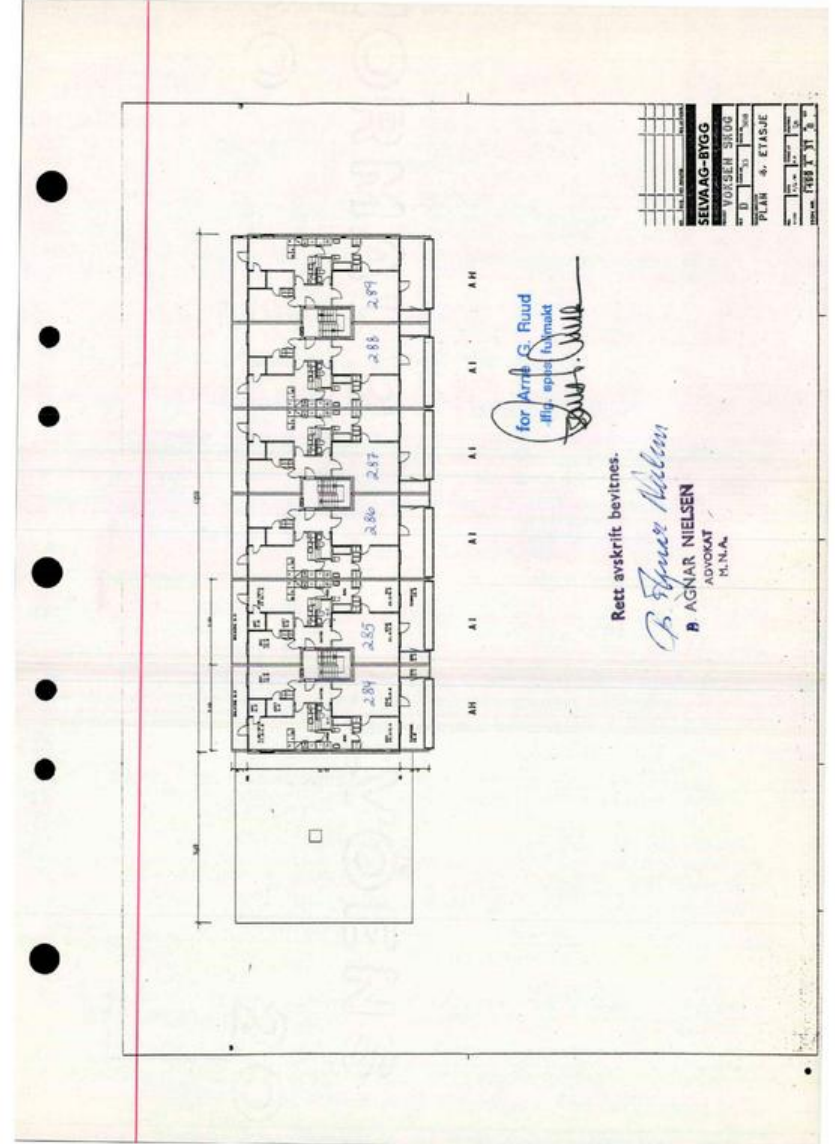
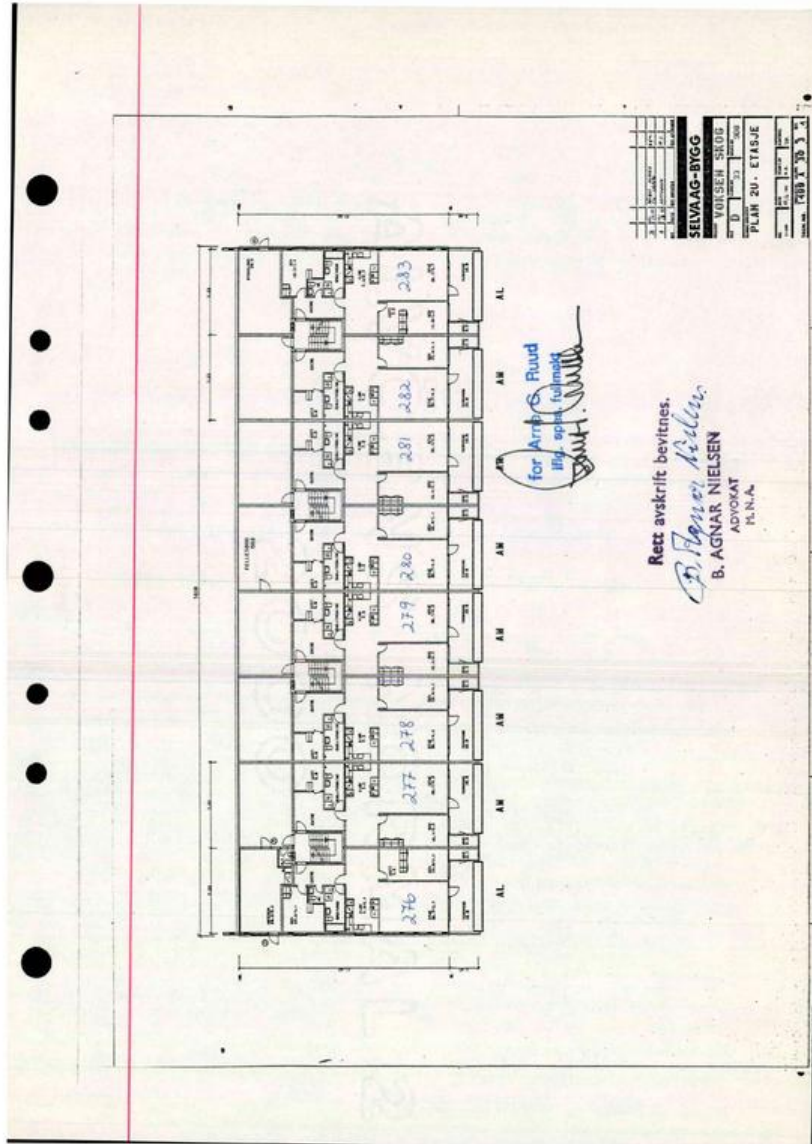


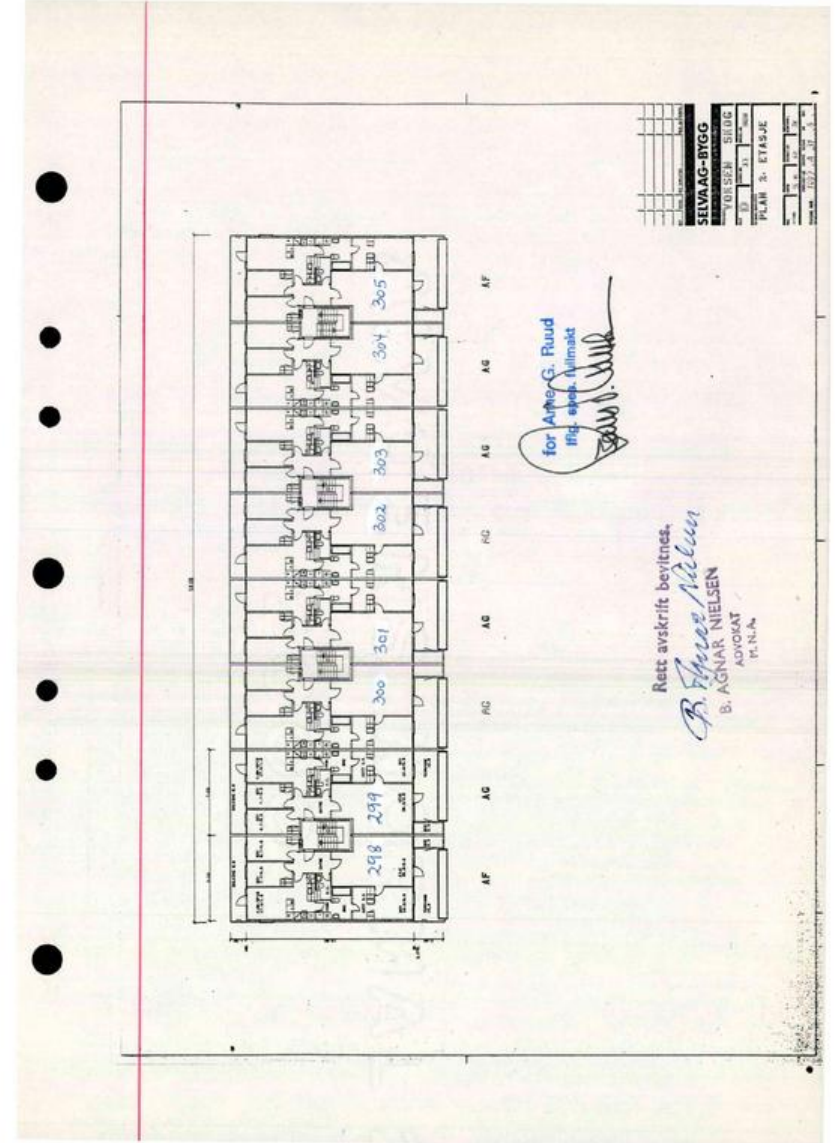
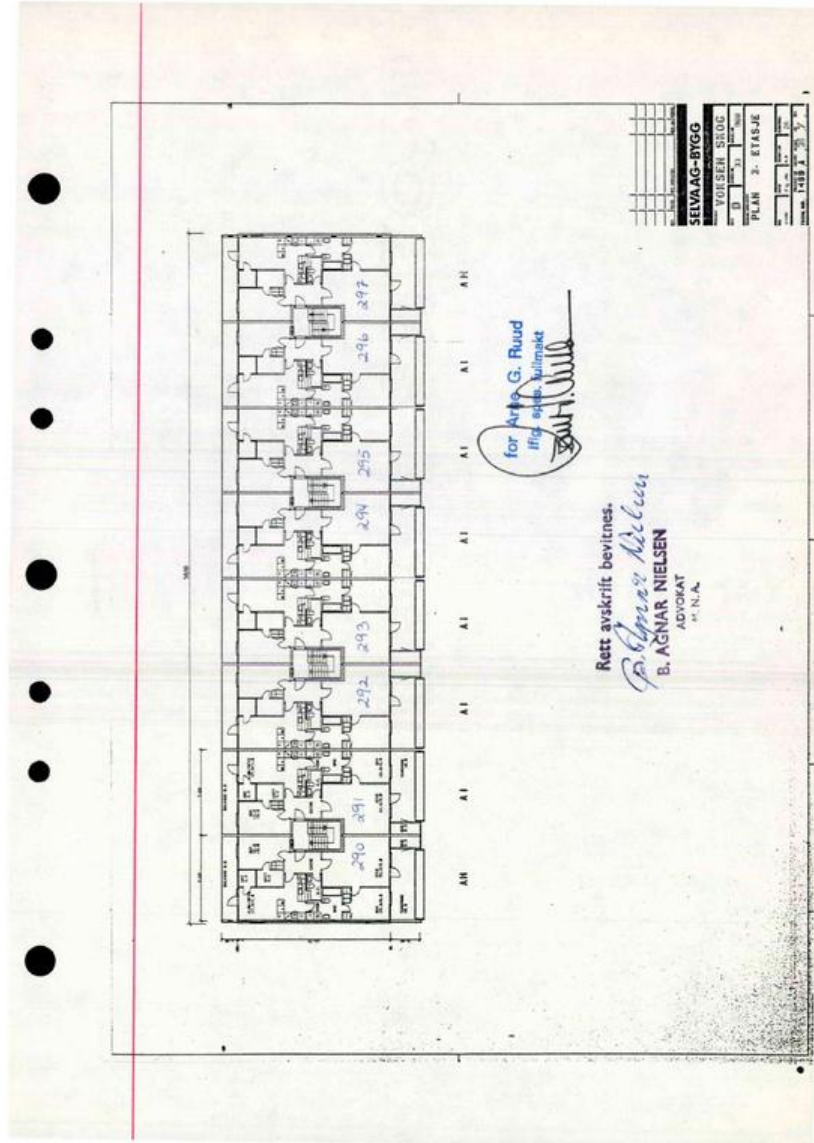


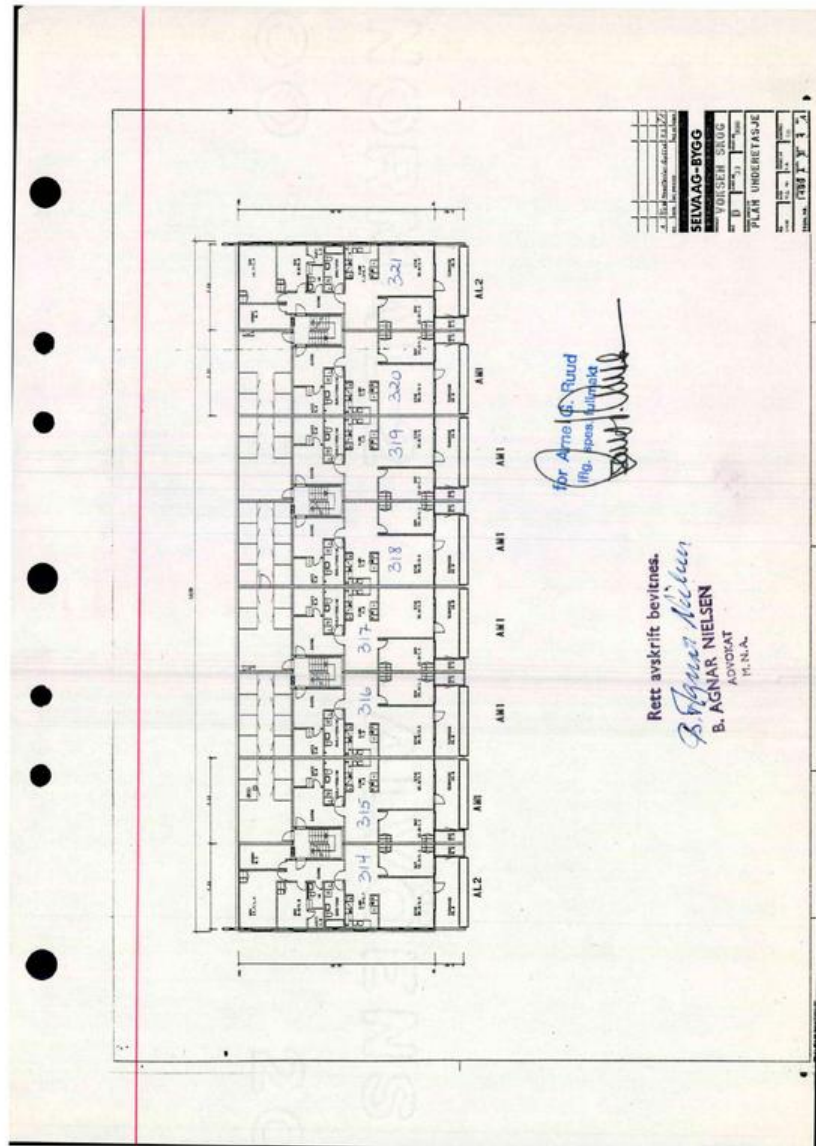
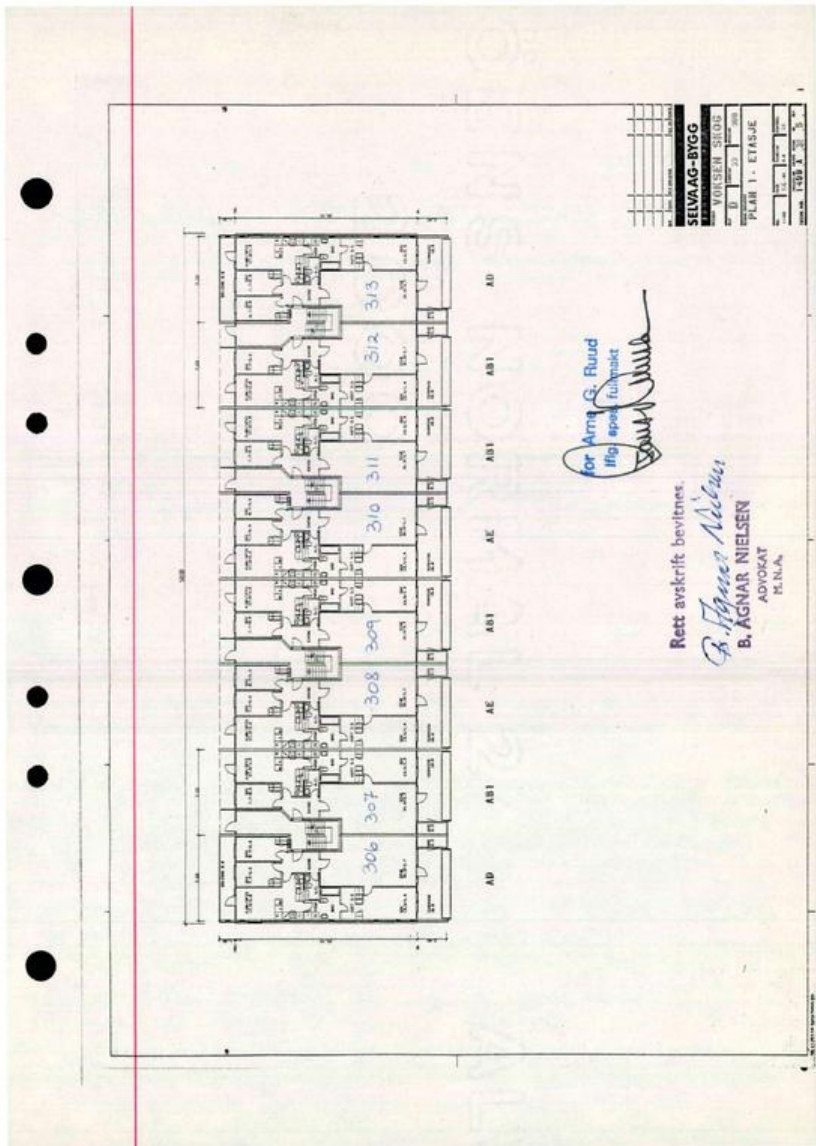














X rettet 10/11-25  
 Vedlegg til dom. 25/54/87  
 mom  
 (Feilmeld. nr. 11/03)

Liabakken boligsameie.

Gnr 33 bnr 2168 i Oslo.

Forretningsfører: Centrum Eiendomsbestyrelse AS,  
 Postboks 6666, St Olavs plass, 0129 Oslo

Seksjonsnummer:	Tinglyst teller:	Korrigert teller:	Tinglyst nevner:	Korrigert nevner:
1	3		920	
2	3		920	
3	3		920	
4	3		920	
5	3		920	
6	3		920	
7	3		920	
8	3		920	
9	3		920	
10	3		920	
11	3	4	920	
12	3	4	920	
13	3	4	920	
14	3	4	920	
15	3	4	920	
16	3	4	920	
17	4		920	
18	3	4	920	
19	4		920	
20	3	4	920	
21	3	4	920	
22	4		920	
23	3		920	
24	1		920	
25	3		920	
26	3		920	
27	1		920	
28	3		920	
29	3		920	
30	2	1	920	
31	3		920	
32	3	4	920	
33	2		920	
34	3	4	920	
35	4		920	
36	2		920	
37	4		920	
38	3		920	

122

1



39	2		920	
40	3		920	
41	3		920	
42	2	1	920	
43	3		920	
44	3		920	
45	2	1	920	
46	3		920	
47	3	4	920	
48	2		920	
49	3	4	920	
50	4		920	
51	2		920	
52	4		920	
53	3		920	
54	2		920	
55	3		920	
56	3		920	
57	1		920	
58	3		920	
59	3		920	
60	1		920	
61	3		920	
62	3		920	
63	2	1	920	
64	3		920	
65	3	4	920	
66	2		920	
67	3	4	920	
68	4		920	
69	2		920	
70	4		920	
71	3		920	
72	4		920	
73	4		920	
74	3		920	
75	3		920	
76	1		920	
77	3		920	
78	3		920	
79	1		920	
80	3		920	
81	3		920	
82	2	1	920	
83	3		920	
84	3	4	920	
85	2		920	
86	3	4	920	

133

2



87	4		920
88	2		920
89	4		920
90	3		920
91	4		920
92	4		920
93	3		920
94	3		920
95	3		920
96	3		920
97	3		920
98	3		920
99	3		920
100	3		920
101	3		920
102	3		920
103	3		920
104	3	4	920
105	3	4	920
106	3	4	920
107	3	4	920
108	3	4	920
109	3	4	920
110	4		920
111	3	4	920
112	4		920
113	3	4	920
114	3	4	920
115	4		920
116	3		920
117	1		920
118	3		920
119	3		920
120	1		920
121	3		920
122	3		920
123	2	1	920
124	3		920
125	3	4	920
126	2		920
127	3	4	920
128	4		920
129	2		920
130	4		920
131	3		920
132	4		920
133	4		920
134	3		920

157



135	3		920
136	1		920
137	3		920
138	3		920
139	1		920
140	3		920
141	3		920
142	2	1	920
143	3		920
144	3	4	920
145	2		920
146	3	4	920
147	4		920
148	2		920
149	4		920
150	3		920
151	4		920
152	4		920
153	3		920
154	3		920
155	1		920
156	3		920
157	3		920
158	1		920
159	3		920
160	3		920
161	2	1	920
162	3		920
163	3	4	920
164	2		920
165	3	4	920
166	4		920
167	2		920
168	4		920
169	3		920
170	2		920
171	3		920
172	3		920
173	1		920
174	3		920
175	3		920
176	1		920
177	3		920
178	3		920
179	2	1	920
180	3		920
181	3	4	920
182	2		920

131



183	3	4	920	
184	4		920	
185	2		920	
186	4		920	
187	3		920	
188	2		920	
189	3		920	
190	3		920	
191	1		920	
192	3		920	
193	3		920	
194	1		920	
195	3		920	
196	3		920	
197	2	1	920	
198	3		920	
199	3	4	920	
200	2		920	
201	3	4	920	
202	4		920	
203	2		920	
204	4		920	
205	3		920	
206	2		920	
207	3		920	
208	3	2	920	
209	3	2	920	
210	3	2	920	
211	3	2	920	
212	3		920	
213	3		920	
214	3		920	
215	3		920	
216	3		920	
217	3		920	
218	3		920	
219	3		920	
220	3		920	
221	3		920	
222	3		920	
223	3		920	
224	3		920	
225	3		920	
226	3		920	
227	3		920	
228	3		920	
229	3		920	
230	3		920	

136



231	3	2	920	
232	3	2	920	
233	3	2	920	
234	3	2	920	
235	3	4	920	
236	3	2	920	
237	3	2	920	
238	3	2	920	
239	3	2	920	
240	3	2	920	
241	3	2	920	
242	3	2	920	
243	3	2	920	
244	3	2	920	
245	3	2	920	
246	3	2	920	
247	3	2	920	
248	3	2	920	
249	3	2	920	
250	3	2	920	
251	3	2	920	
252	3		920	
253	3		920	
254	3		920	
255	3		920	
256	3		920	
257	3		920	
258	3		920	
259	3		920	
260	3		920	
261	3		920	
262	3		920	
263	3		920	
264	3		920	
265	3		920	
266	3		920	
267	3		920	
268	3		920	
269	3	2	920	
270	3	2	920	
271	3	2	920	
272	3	2	920	
273	3	2	920	
274	3	2	920	
275	3		920	
276	3		920	
277	3	2	920	
278	3	2	920	

117



279	3	2	920	
280	3	2	920	
281	3	2	920	
282	3	2	920	
283	3		920	
284	3	2	920	
285	3	2	920	
286	3	2	920	
287	3	2	920	
288	3	2	920	
289	3	2	920	
290	3	2	920	
291	3	2	920	
292	3	2	920	
293	3	2	920	
294	3	2	920	
295	3	2	920	
296	3	2	920	
297	3	2	920	
298	3		920	
299	3		920	
300	3		920	
301	3		920	
302	3		920	
303	3		920	
304	3		920	
305	3		920	
306	3		920	
307	3		920	
308	3		920	
309	3		920	
310	3		920	
311	3		920	
312	3		920	
313	3		920	
314	3		920	
315	3	2	920	
316	3	2	920	
317	3	2	920	
318	3	2	920	
319	3	2	920	
320	3	2	920	
321	3		920	
322	3	4	920	
323	3	2	920	
324	3	2	920	
325	3	2	920	
326	3	2	920	

117



327	3	2	920	
328	3	2	920	
329	3		920	

Sum tellere blir 951. Opgitt nevner: 920. Det er altså 31/920 for mye angitt i sameiebrøkene.

Dato:

Underskrift:



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Frogner

**Parkveien 33b, 0258 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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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

**[nordvikbolig.no/kontorer/frogner](http://nordvikbolig.no/kontorer/frogner)**

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 verddivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**22 12 90 00**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

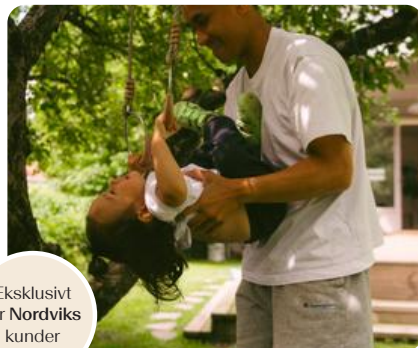
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## 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 kjøpes 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 TEPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

## 5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

## 6. GARDEROBESKAP

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

## **7. KJØKKENINNREDNING**

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

## **8. MARKISER, PERSIENNER**

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

## **9. AVTREKKSIVIFTER**

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

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## **11. LYSKILDER.**

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

## **12. INSTALLERTE**

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

## **13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

## **14. POSTKASSE**

medfølger.

## **15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, 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 overfor budgiverne 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.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Olaf Bulls vei 32 0765 OSLO

Betegnelse: Gnr 33, bnr 2168, snr 20 (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



