NORDVIK

Høgåsveien 66

2 soverom | 81 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Høgåsveien 66

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
62	Vedlegg
69	Andre vedlegg
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.01.2026









Nøkkelinformasjon

Strøken toppleilighet med stor og solrik balkong med fjordutsikt | Heis | Garasje m/lader | Nytt bad og kjøkken 2022

Prisantydning	**4 850 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**5 262 170,-**
Fellesgjeld	**402 384,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 882,-**
BRA-i	**81 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1990**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

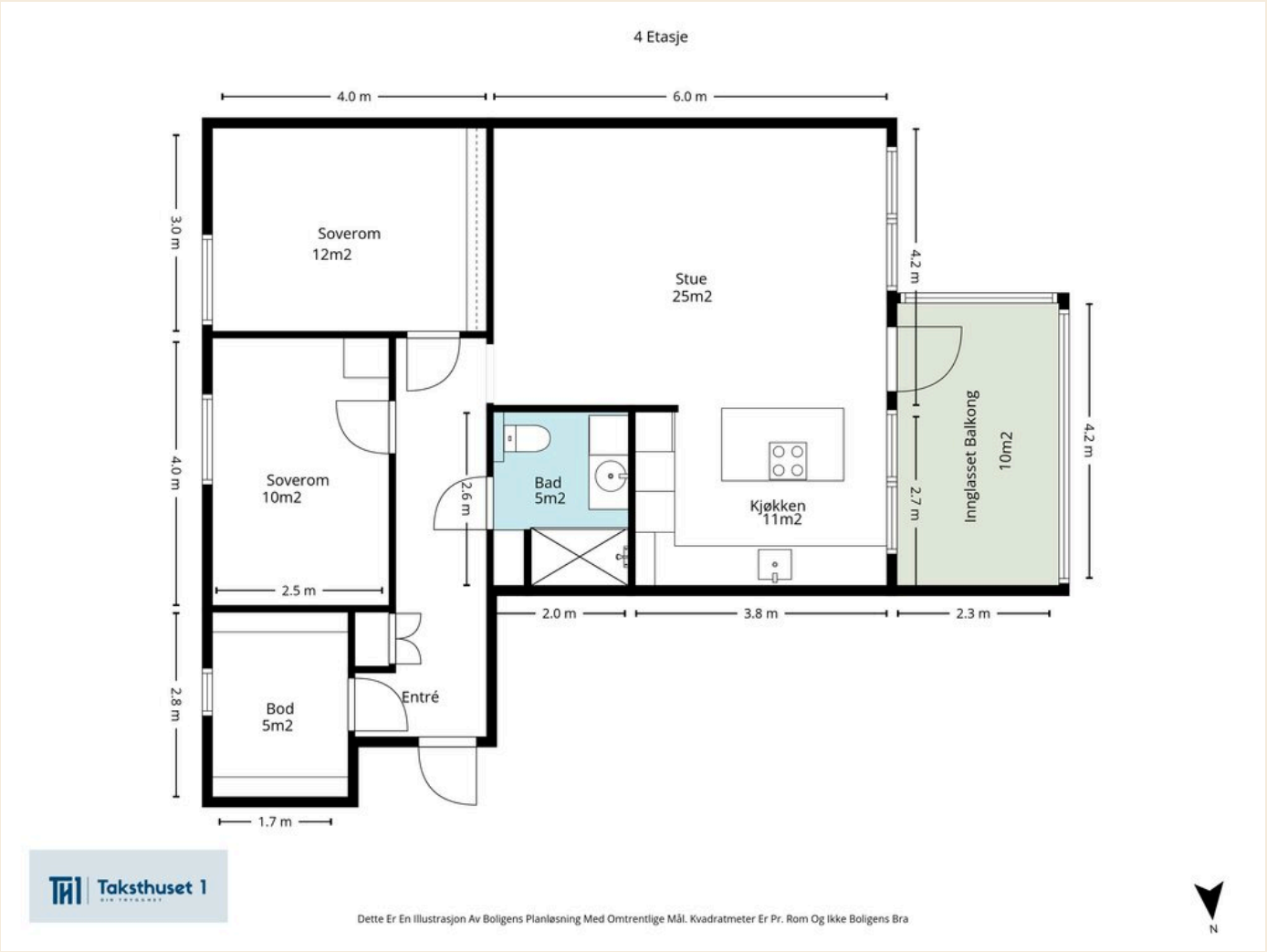
Velkommen til Høgåsveien 66! En lys og gjennomgående toppleilighet med heisadkomst og garasjeplass med lader. Solrik og stor uteplass med fantastisk utsikt. Leiligheten har en god planløsning og ligger på populære Toppåsen med usjenert beliggenhet.

- Innglasset balkong på hele 10 kvm med fantastisk utsikt
- Solrik leilighet med god planløsning
- Usjenert og luftig beliggenhet
- Nytt bad og kjøkken fra 2022
- Nytt gulv og malte vegger/tak i 2022
- Nye vinduer i 2023
- Garasje med lader
- Fyring og varmtvann inkl. i fellesutgifter

Holmlia senter ligger noen få minutter unna og har et stort utvalg av servicetilbud. Videre er det få minutters gange til togstasjon som tar deg til sentrum på kun 15. min. Kort vei også til fjord og Østmarka med utallige tur- og rekreasjonsmuligheter.

Planløsning

4. Etasje
Total BRA: 81 kvm
















SIEMENS


There are a lot of good people around
SIEMENS
















FALLET






















66



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0056/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Høgåsveien 66, 1259 OSLO
Gnr 191, bnr 151 i Oslo kommune
Andelsnr 117 i Liakollen Borettslag, org.nr. 946475610

Selgere
Ida Kolstad Abood
Abdullah Kolstad Abood

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)
402 384,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 252 384,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 262 170,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 271 670,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1990

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 4 kvm
BRA-b: 10 kvm
Totalt BRA: 95 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entré, bod, bad/vaskerom, to soverom, stue og kjøkken.
BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 91 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod i nabobygg.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler. Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 80,9m2. Takhøyde i stuen ble målt til 2,38m. Takhøyde på bad ble målt til 2,24m. Innglasset balkong ble målt til 9,7m2. Innvendig bod, som i dag brukes som et barnerom/kontor ble målt til 5,3m2. Bod i nabobygget ble målt til ca. 4 m2. Boden er merket med 3027.

Innhold
Boligen inneholder: Entré, bod, bad/vaskerom, to soverom, stue og kjøkken. Innglasset balkong. Garasje med lader.

Standard
Stue

Lys og hyggelig stue med plass til både stue- og spisestueinnredning. Store vindusflater gjør rommet lyst og luftig. Kjøkken i åpen løsning med stuen. Utgang til solrik uteplass.

Innglasset balkong
Solrik og innglasset balkong på ca. 10 kvm med fantastisk utsikt. Balkongen vender mot vest og har god plass til stoler og bord, og den fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommermånedene. Usjenert og luftig følelse på balkongen.

Kjøkken
Lekkert kjøkken i romslig kjøkkenhjørne. Kjøkkenet ble pusset opp i 2022 og er innredet med glatte fronter og laminat benkeplate. Godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er godt utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Soverom
Boligen har to gode soverom med god plass til seng, nattbord og garderobeløsning. Videre har leiligheten også ett eget bod/kontor som er innredet som et gjesterom (ikke godkjent for varig opphold).

Bad
Lekkert bad som ble sist pusset opp i 2022. Badet har fliser på vegger og gulv, samt downlights i himling og varmekabler i gulv. Videre er rommet innredet med servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Entré
Innbydende og hyggelig entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Overflater
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Malt alle overflater i 2022. Bad har vegger og gulv med fliser.

Parkering
Det medfølger garasjeplass merket nr. 115. Det er montert ladeboks på garasjeplassen. Ladeboksen eies av Elaway og forbruk betales etter spotpris.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og bygg VVS AS, totalrenovering av bad. Nytt sluk, membran, varmekabler, fliser, rør i rørsystem. Se dokumentasjon for detaljer. Ble utført sommeren 2022.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref.punktet over. Bad og bygg VVS AS. Se dokumentasjon og garantibevis.

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: Skiftet vinduer I trappeoppgang Høgåsveien 64, 66, 68 og 70. Takbelegg skiftet på alle bygninger i Liakollen borettslag, 2018. Balkongrehabilitering blokker, 2020. Utskifting av alle vinduer og balkongdører i hele laget, samt inngangsdører til rekkehus, 2023. Oppgradering av alle lagets heiser med nytt styringssystem, 2024/2025. Nytt callinganlegg-system i blokker, 2025.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elinsta AS, i forbindelse med bad og kjøkken renovering. Sommeren 2022.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ladeanlegg for Elbil i garasjeanlegget. Installert egen lader på parkeringsplass tilhørende enheten. Utført i regi av forrige eier(tilbud gjennom borettslaget).

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og bygg VVS AS, Dokumentasjon på utførelse, produkter, bilder, garanti og samsvarserklæring sommeren 2022.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Full gjennomgang av VVS opplegget i alle tekniske rom, 2024.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Planer i 2025 satt på vent og skal revurderes, etter protest fra beboere om økning i fellesutgifter.

Bygningssakkyndig
Jon Atle Solberg

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold

som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet i 4 etasje fra 1990 Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Utvendig bod er oppført med gitter vegger og låsbardør Boden ble målt til ca. 4m2

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass nummer 15 for en bil i felles parkeringhus. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Det er montert ladestasjon for el-bil.

Generelt oppført i støpte konstruksjoner med innfelte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet. Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Utvendig
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Innglasset balkong med stålkonstruksjoner og støpt dekke. Balkongen ble målt til ca.10 m2.

Innvendig
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det mangler belistning/overgangslister ved enkelte dører, utover det er det naturlig slitasje. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Våtrom - Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Litex garantibevis, prosjektering.
Dokumentasjon ligger i boligmappa.no
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm. Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Det er ikke foretatt hulltakning, da badet er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn,
vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske Installasjoner
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med lufteventiler i vinduer og i vegg. Det er sentralanlegg for varmt vann. Vannbåren varme i radiatorer. Automatsikringer og fjernavlest strømmåler.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av betongdekke.
Vurdering av avvik:
· Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det ble målt en høydeforskjell på 17mm over en lengde på 2m i hovedsoverom.
Det ble målt en høydeforskjell på 19mm over en lengde på 2m i stue.
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.

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Vannbåren varme i radiatorer.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak:
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget

fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

- Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Vurdering av avvik:
· Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak:
· Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryser og ovn.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Vaskemaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

Kontor/bod: Ivar-skap, 2 stk som henger over kontorpult og 1.stk som ligger under kontorpult følger ikke med.

Gang: Vegghengt kommode med skuffer i gang følger ikke med.

Soverom 1: 2.stk vegghengt kommode med skyvedører følger ikke med. Pendellampe følger ikke med. Veggehengte nattbord følger ikke med (2.stk).

Soverom 2 (barnerom): Bokhyller(3.stk) og vegghengt hylle med skuffer over pult følger ikke med. Liten hylle nær bokhyllene følger ikke med.

Stue: Hyller over sofa følger ikke med. Pendellamper over stuebord og spisebord(totalt 3.stk) følger ikke med.

Kjøkken: Reol/hyller i kjøkkenhjørnet følger ikke med.

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Leiligheten blir oppvarmet med vannbåren varme i radiatorer. Badet har elektriske varmekabler i gulv.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 536 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 882,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Lån nr: 9820807728; IN lån 2 - Akonto renter kr 540,10
Lån nr: 9820807728; IN lån 2 - Akonto avdrag kr 187,25
Lån nr: 9820793586; IN lån 1 - Akonto renter kr 780,83
Lån nr: 9820793586; IN lån 1 - Akonto avdrag kr 312,13
Trappevask kr 150,00
TV og Bredbånd kr 459,00
Felleskostnader kr 3 453,00

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 150 555,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 602 218,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Egen avtale med Telia som betales via fellesutgiftene.

Borettslaget

Om borettslaget
Liakollen Borettslag ligger på Toppåsen, i bydel Søndre Nordstrand i Oslo. Borettslaget består av 131 andelsleiligheter, fordelt på lavblokk og rekkehusleiligheter. De går under adresse Høgåsveien 50 - 70 (lavblokker) og 96 - 148 (rekkehus), og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946475610. Fra balkonger og uteplasser er det utsikt over fjorden, og deler av Nesodden, Bunnefjorden, og innseilingen til Oslo havn.

Borettslaget har en egen nettside https://vibbo.no/liakollen/om som alle beboere får tilgang til. Forretningsførsel håndteres av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Vaktmester håndteres av Christiania forvaltning & eiendom AS.

Styret opplyser om kommende planer:
I løpet av våren skal det bygges nye balkonger til rekkehusene, samt male alle rekkehus utvendig, male alle blokkenes oppganger innvendig, samt murfasaden på blokkene. Eksakt pris for dette vites ikke, da vi ikke har landet prosjektet helt enda. Dette finansieres med låneopptak. Det forventes en justering av felleskostnadene fra Q2 2026.

Større vedlikeholdshistorikk:
- 2023 Alle vinduer og balkongdører skiftet ut, samt inngangsdørene til rekkehusene. Det vil også bli montert nye fotocellelister i alle 11 heiser etter lovpålegg.
- 2021 ble det utført arbeid på murveggene bak nr. 56 og 58, montering av ny skrue- og mutterpakke i heisen i nr. 66, samt montering av nye vedlikeholdsfrie gjerder foran blokkene. Det ble også montert gelender ved trafostasjonen/veien mot parkeringsområdet.
- 2020 ble balkongene i blokkene rehabilitert, infrastrukturen for elbil-ladere ble installert i garasjehuset, og stikkveien mellom Liakollen og Høgåsen ble asfaltert. Det ble også bestilt vedlikeholdsnøkkel fra OBOS Prosjekt AS, og Multinett la ny infrastruktur til blokkene. Maling og oljing av utebodhusene, deler av gjerder, postkassehus, benker og treverk på lekeplassen ble også utført som en sommerjobb for ungdom bosatt i laget.
- 2019 ble det gjennomført tilstandsvurderinger av fasader og kledning av OBOS Prosjekt AS, samt betongundersøkelser på balkongene i blokkene.
- 2018 ble takbelegget skiftet på alle bygningene i borettslaget, og nye nedløpsrør ble montert i forbindelse med utskiftingen av takbelegget.
- 2017 ble vinduene i trappeoppgangene i Høgåsveien 64, 66, 68 og 70 skiftet, og 6 ladepunkter for elbil ble montert på garasjetaket.
- 2016 ble endeveggen på rekkehuset ved nr. 12 skiftet, og brannkontroll, radonkontroll og utbedringer i utvalgte leiligheter ble utført.
- 2015 ble samtlige røykvarslere og slukkeutstyr gått over av HVS AS, og det ble gjennomført radonmålinger.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 402 384,-pr. 06.01.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207935867
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 22 388 545,00
Innfrielsesdato: 28.02.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja
Restsaldo: 187 774,19
Kapitalkostnader: 1 070,68

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208077287
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 15 778 199,00
Innfrielsesdato: 30.03.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja
Restsaldo: 129 884,45
Kapitalkostnader: 714,36

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208592165
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 9 931 263,00
Innfrielsesdato: 30.06.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo: 74 300,95
Kapitalkostnader: 401,71

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208653261
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 1 393 434,00
Innfrielsesdato: 30.08.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo: 10 425,01
Kapitalkostnader: 56,55

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld på to av lånene, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 90 594,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Resultatregnskap 2024 viste et overskudd på kr 553 122,-. Det er budsjettert med et underskudd på kr 10 028 520,- for 2025. Det er budsjettert med en negativt resultat pga. arbeidene som skal gjøres i borettslaget.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Interessenter oppfordres om å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i henhold til vedtektene, men eierne må bekrefte eierskapet og overholde reglene angående dyrehold. Det må søkes ved innskaffelse av nytt dyr.

Borettslagets forsikring
Protector
Polisenr. 1786826

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 15 277 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Fra Høgåsveien.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en sentral beliggenhet i et veletablert, barnevennlig og trafikkskjermet boligområdet på Søndre Nordstrand i Oslo. Fra boligen er det kort vei til nye Holmlia senter med alt av fasiliteter innenfor servicetilbud slik som serveringssteder, butikker, apotek, helsestasjon, treningssenter, offentlig kommunikasjon som buss og tog. Kort avstand til barnehager og skoler i alle trinn. Eiendommen sogner til Toppåsen barneskole.

Kort vei til både togstasjons på Rosenholm og Holmlia som tar deg til sentrum på ca. 15 minutter. Godt utvalg av busslinjer også i området.

Foruten urbane tilbud er også avstanden til flotte turterreng kort. Enten det er fotturer i skog og mark på sommerhalvåret, eller i skisporet om vinteren. Ønsker man sjøliv med gode fiske- og bademuligheter, er det

også kort avstand til en av Oslos mest populære badestrender som bl.a. Hvervenbukta. Her ligger også den svært idylliske kafeen Anne på Landet, hvor du kan nyte en deilig kopp kaffe og en av Oslos beste kanelboller mens du skuer ut over Oslofjorden.

Svartskog byr også på mye hygge og historie. Ta turen innom Svartskog Kolonialen og kjøp en kaffe og bolle før turen går videre ned til Roald Amundsen`s hjem. Samt mange andre rekreasjonsmuligheter som blant annet Søndre Ås Gård som har diverse aktiviteter både for voksne og for barn. Holmlia og Søndre Nordstrand har gode og veldrevne idrettsmiljøer med mange forskjellige idrettsgrener med fasiliteter som svømmehall, treningssentre, flere kunstgress fotballbaner, Ljan slalåmbakke på Sloreåsen, flere golfbaner innenfor 10-15 minutters kjøring med bil.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av både blokk og villa bebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, datert 31.07.1992.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendimmen er regulert til bolig etter reguleringsplan 45887 - Forslag til mindre vesentlig endring av reguleringsplan med reg. best. samt forslag til bebyggelsesplan for gnr. 191 bnr. 7 m.fl., del av Toppåsen syd, Holmlia - boliger, forretning, off.bygning, gang-/sykkelvei m.m. 45887 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser. Vedtaksdato: 01.12.1987.

På eiendommene Liakollen 1 er det sendt ut varsel om forhåndskonferanse da det planlegges å utvikle og legge til rette for bruk av bygningsmassen på eiendommen til datasenter. Sak 2025/20784.

Det planlegges å bygge balkonger på rekkehusene.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/191/151:
19.08.2002 - Dokumentnr: 53502 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:153
Rett til stedsevarig ferdselsrett.
Med flere bestemmelser

29.04.2005 - Dokumentnr: 26958 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:153
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:185
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:186
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:187
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:188
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:189
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:190
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:191
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:192
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:193
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:194
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:195
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:196
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:197
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:198
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:199
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:200
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:201
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:202
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:203
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:204
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:205
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:206
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:207
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:208
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:209
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:210
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:211
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten

21.09.1989 - Dokumentnr: 64132 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:191 Bnr:6

09.08.1990 - Dokumentnr: 47855 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:191 Bnr:160
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:191 Bnr:161
Areal: bnr. 160 5400kvm. Bnr. 161 11500 kvm.

05.05.1994 - Dokumentnr: 23446 - Målebrev

27.10.2003 - Dokumentnr: 70005 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:153
Med flere bestemmelser

20.05.2025 - Dokumentnr: 562478 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:6
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 800,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 28 800,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 5 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-

Samlet skal selger betale kr. 113 110,- 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 30. januar 2026

Megler
Hanne Eika Klempe, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95924589

Megler 2
Aksel Bredesen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46889847

Meglerforetaket
Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

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).

Høgåsveien 66

Nabolaget Holmsåsen/Tiriltunga - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Toppåsen skole (1-7 kl.)	**6 min**
283 elever, 18 klasser	0.5 km
Lusetjern skole (1-7 kl.)	**13 min**
253 elever, 24 klasser	1 km
Rosenholm skole (1-7 kl.)	**19 min**
277 elever, 23 klasser	1.5 km
Holmlia skole (8-10 kl.)	**14 min**
346 elever, 21 klasser	1.1 km
Hauketo skole (8-10 kl.)	**4 min**
326 elever, 30 klasser	2.1 km
Bjørnholt videregående skole	**9 min**
900 elever	5.5 km
Holtet videregående skole	**15 min**
325 elever, 21 klasser	7.9 km

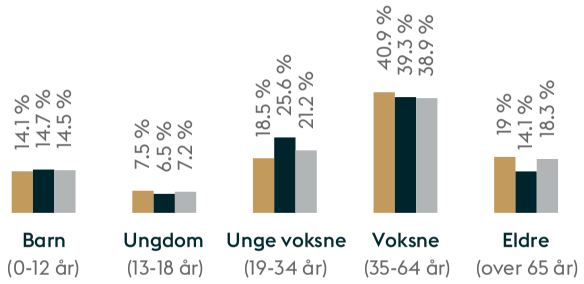
Offentlig transport

Liakollen	**3 min**
Linje 77B	0.2 km
Rosenholm stasjon	**10 min**
Linje L2	0.8 km
Ljabru	**8 min**
Linje 13, 19	4.1 km
Oslo S	**21 min**
Totalt 24 ulike linjer	11.9 km
Oslo Gardermoen	**49 min**

Barnehager

Holmsåsen Fus barnehage (0-5 å...	**4 min**
68 barn	0.3 km
Fjeldlund barnehage (1-5 år)	**10 min**
53 barn	0.8 km
Lia barnehage (1-5 år)	**12 min**
61 barn	1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holmsåsen/Tiriltunga	1 492	721
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil

Sport

Høgåsveien balløkke	5 min
Toppåsen skole	5 min
Lia Trening	11 min
Holmlia Bad	13 min

«Det er trygt og godt å bo her»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Gateparkering
Lett 87/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet
Høgåsveien 66, 1259 OSLO
OSLO kommune
gnr. 191, bnr. 151
Andelsnummer 117

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 09.01.2026 **Rapportdato:** 18.01.2026 **Oppdragsnr.:** 19148-2162 **Referansenummer:** HO7692

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jon Atle Solberg

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Jon Atle Solberg
Uavhengig Takstingeniør
jas@th1.no
948 28 631

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4 etasje fra 1990
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Utvendig bod er oppført med gitter vegger og låsbardør
Boden ble målt til ca. 4m2

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass nummer 15 for en bil i felles parkeringhus.
Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri.
Det er montert ladestasjon for el-bil

Generelt oppført i støpte konstruksjoner med innfelte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.
Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget.
Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften.
Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Leilighet - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Innglasset balkong med stålkonstruksjoner og støpt dekke.
Balkongen ble målt til ca.10m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Det mangler belistning/overgangslister ved enkelte dører, utover det er det naturlig slitasje.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Litex garantibevis, prosjektering
Dokumentasjon ligger i boligmappa.no
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 1:100.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Det er ikke foretatt hulltakning, da badet er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med lufteventiler i vinduer og i vegg.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme i radiatorer.
Automatsikringer og fjernavlest strømmåler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

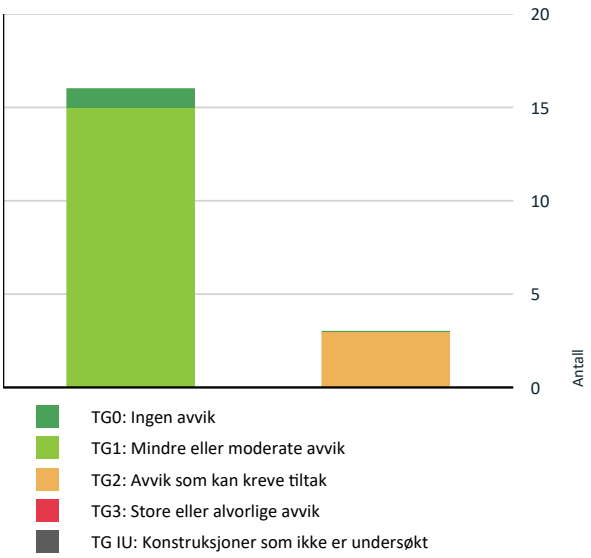
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1990

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med stålkonstruksjoner og støpt dekke.
Balkongen ble målt til ca.10m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Det mangler belistning/overgangslister ved enkelte dører, utover det er det naturlig slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt en høydeforskjell på 17mm over en lengde på 2m i hovedsoverom.
Det ble målt en høydeforskjell på 19mm over en lengde på 2m i stue.

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.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Litex garantibevis, prosjektering
Dokumentasjon ligger i boligmappa.no

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 1:100.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltakning, da badet er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med lufteventiler i vinduer og i vegg.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme i radiatorer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

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

Automatsikringer og fjernavlest strømmåler.

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.
   1990

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   I boligmappa.no ligger det samsvarserklæring for bad og kjøkken

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

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 over 5 år siden det sist ble gjennomført el-tilsyn.
Det foreligger ikke dokumentasjon på el-anlegget utover bad og kjøkken.
Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger ingen registrerte avvik, og anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Dokumentasjon på anlegget er fremlagt av eier. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	81		10	91	
Bod i nabobygg		4		4	
SUM	**81**	**4**	**10**		
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, bod, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		Innglasset balkong
Bod i nabobygg		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 80,9m2.
Takhøyde i stuen ble målt til 2,38m.
Takhøyde på bad ble målt til 2,24m.
Innglasset balkong ble målt til 9,7m2.
Innvendig bod, som i dag brukes som et barnerom/kontor ble målt til 5,3m2.

Bod i nabobygget ble målt til ca. 4 m2.
Boden er merket med 3027.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført arbeider på våtrom, kjøkken, vannledninger og elektriske anlegg.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	76	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Jon Atle Solberg	Takstingeniør
	Ida Kolstad Abood	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	151		0	15210.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Høgåsveien 66

Hjemmelshaver
Liakollen Borettsalg

Kommentar
Fellestomt

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
946475610			Abood Abdullah Kolstad, Abood Ida Kolstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
117

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet med nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
I Nærheten er det et godt servicetilbud, Holmlia senter, spisesteder, treningssenter, Kolbotn torg mm.
Nærhet til fine turmuligheter, lysløyper på Grønnliåsen og badestrand på Hvervenbukta.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.

Om tomten

Fellestomt.
Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Leiligheten blir oppvarmet med vannbåren varme i radiatorer.
Badet har elektriske varmekabler i gulv.

Opplysninger gitt av eier

Renovert bad 2022.
Skiftet kjøkkeninnredningen i 2022.
Skiftet alle vannrør til rør i rør 2022.
Skiftet alle gulv og gulvlister i 2022.
Malt alle overflater i 2022.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
760 000	1990

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	05.01.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	13.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	09.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.01.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	05.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke fremvist	Ikke vist		Nei
Skisse	13.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.01.2026	
2	19.01.2026	
3	30.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HO7692

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Abood, Ida Kolstad	9578-5993-4-2620834	2026-01-09 08:16:49
Abood, Abdullah Jassim	9578-5999-4-2384650	2026-01-11 09:12:00

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. jan. 2026

Oppdragsnummer
44-0056/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Høgåsveien 66, 1259 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Ida Kolstad Abood, Abdullah Kolstad Abood

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mai 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1786826 – 1.1.
Forsikret i: Protector Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og bygg VVS AS, totalrenovering av bad. Nytt sluk, membran, varmekabler, fliser, rør i rørsystem. Se dokumentasjon for detaljer. Ble utført sommeren 2022.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref.punktet over. Bad og bygg VVS AS. Se dokumentasjon og garantibevis.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og bygg VVS AS, Dokumentasjon på utførelse, produkter, bilder, garanti og samsvarserklæring. Utført sommer 2022.

---

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: Skiftet vinduer I trappeoppgang Høgåsveien 64, 66, 68 og 70. Takbelegg skiftet på alle bygninger i Liakollen borettslag, 2018 Balkongrehabilitering blokker, 2020 Utskifting av alle vinduer og balkongdører i hele laget, samt inngangsdører til rekkehus, 2023 Oppgradering av alle lagets heiser med nytt styringssystem, 2024/2025 Nytt callinganlegg-system i blokker, 2025

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elinsta AS, i forbindelse med bad og kjøkken renovering. Sommeren 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ladeanlegg for Elbil i garasjeanlegget. Innstallert egen lader på parkeringsplass tilhørende enheten. Utført i regi av forrige eier(tilbud gjennom borettslaget).

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og bygg VVS AS, Dokumentasjon på utførelse, produkter, bilder, garanti og samsvarserklæring sommeren 2022.

---

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?

Ja

Beskriv: Full gjennomgang av VVS opplegget i alle tekniske rom, 2024

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?

Nei

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.

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra salg i 2022. Privatmegleren panorama ved Soliman Sarwar

24. Vet du om det mangler brukstillatelser 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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Planer i 2025 satt på vent og skal revurderes, etter protest fra beboere om økning i fellesutgifter.

---

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 forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 44-0056/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Abood, Abdullah Jassim	**2026-01-11**	**Abood, Ida Kolstad**	**2026-01-09**

Identifikasjon

bankID Abood, Abdullah Jassim

Identifikasjon

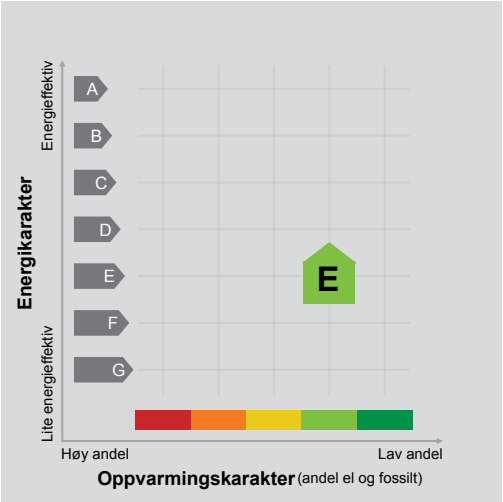
bankID Abood, Ida Kolstad

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Høgåsveien 66
Postnummer	1259
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	191
Bruksnummer	151
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81082391
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-239915
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1991
Bygningsmateriale:	
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/faktaark-til-er)

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Høgåsveien 66	81082391	H0303	0	0	117

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1991

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	46 m²
Areal tak	81 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	4 m²
Oppvarmet BRA	81 m²
Totalt BRA	81 m²
Oppvarmet luftvolum	194 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	5,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	63,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,51 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
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	0,00
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	0,90
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	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

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	29.2.2016

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
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	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 792 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	195,20 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 710 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	195,20 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 792 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 082 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	12 710 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 792 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
Nordvik Nordstrand v/Philip Magnussen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: p.magnussen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 44-0056/25 . Vår ref.: 0529-1-3027 Dato: 06.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Liakollen Borettslag
Organisasjonsnr:	946475610
Andelseier:	Abood, Abdullah Kolstad
Medeier:	Abood, Ida Kolstad
Leilighetsnummer:	3027
Adresse:	Høgåsveien 66, 1259 OSLO
Andelsnummer:	117
Gnr.	191
Bnr.	151

Borettsinnskudd: Kr. 230 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 1786826.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje følger leiligheten: Ja, dersom leiligheten har garasjeplass Boligselskapets hjemmeside: www.liakollen.no Nøkler kan bestilles hos Holmlia Vaktmesterservice AS tlf 23 16 93 90. Her kan man også bestille skilt til ringeklokke og postkasse. Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning): Borettslaget har opprettet ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld med forfallsdatoene 30.03. og 30.09. Borettslaget har 2 lån med IN-ordning. Begge kan nedbetales med første anledning 30.09.2024 for lån nr2. Kapitalkostnader for lån nr2 dekkes pr i dag fremdeles via felleskostnader, men vil bli skilt ut som egen kategori etter forfall 30.09.2024 Borettslaget har et antall parkeringsplasser ute på garasjetaket, samt tre plasser inne i garasjehuset som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med OBOS, eierskifte@obos.no Oppsigelse må sendes skriftelig med en måneds varsel. Brl har tatt opp lån på 10mill jun26 som er fordelt. Det opprettes IN-ordning for det 3.lånet også. Fra 01.01.2026 øker felleskostnader med 45% for å kompensere at kategori oppvarming fjernes, noe som tilsvarer ca 45,3% reduksjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207935867

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	22 388 545,00
Innfrielsesdato:	28.02.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208077287
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	15 778 199,00
Innfrielsesdato:	30.03.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208592165
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	9 931 263,00
Innfrielsesdato:	30.06.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208653261
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	1 393 434,00
Innfrielsesdato:	30.08.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 882,32,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820807728; IN lån 2 - Akonto renter	540,10	
Lån nr: 9820807728; IN lån 2 - Akonto avdrag	187,25	
Lån nr: 9820793586; IN lån 1 - Akonto renter	780,83	
Lån nr: 9820793586; IN lån 1 - Akonto avdrag	312,13	
Trappevask	150,00	
TV og Bredbånd	459,00	
Felleskostnader	3 453,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 424,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 186,-
Annen formue:	90 594,-
Gjeld:	382 758,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207935867
Restsaldo:	187 774,19
Kapitalkostnader:	1 070,68
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208077287
Restsaldo:	129 884,45
Kapitalkostnader:	714,36
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208592165
Restsaldo:	74 300,95
Kapitalkostnader:	401,71
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208653261
Restsaldo:	10 425,01
Kapitalkostnader:	56,55
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 402 384,60,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Daniel Matthias Walter pr. e-post: daniel.walter@obos.no eller telefon: 23 16 51 08.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Nils-Inge Bergan, e-post: liakollen@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 529
LIAKOLLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LIAKOLLEN BORETTSLAG

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 4. april kl. 10:35 og lukker 7. april kl. 10:35.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/529

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 4. april kl. 10:35.

Det holdes også et frivillig møte 4. april kl. 10:35 , Holmlia kirke.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Generalforsamlingen avholdes både fysisk og digitalt via Teams. Stemmegivningen foretas digitalt via Vibbo tilsvarende tidligere år.

Møtested for fysisk møte er Holmlia kirke. Teams-link for digital deltakelse følger med i digital versjon av innkallingen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer - styret
6. Fastsettelse av honorarer - valgkomiteen

7. Valg av tillitsvalgte

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i LIAKOLLEN BORETTSLAG

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.

Styrets innstilling

Daniel Walter foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Daniel Walter er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Vidar Andersen Sørlie og Ragnhild W. Dahl foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Vidar Andersen Sørlie og Ragnhild W. Dahl er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 529 Styrets årsberetning 2024.pdf
2. 529 Revisjonsberetning.pdf
3. 529 Årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer - styret

Forslag fremmet av:
Gerda Stuhaug Johnsen før generalforsamling + benkeforslag fra Janne Kasstad på møtedag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450.000,-. (Gerda Stuhaug Johnsen)
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350.000,-. (benkeforslag fra Janne Kasstad)

Styrets innstilling

Styret ber om generalforsamlingens avgjørelse i saken.

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til 450.000,-

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse settes til 350.000,-

Vedlegg

4. 529 Forslag fra Gerda Stuhaug Johnsen.pdf
5. 529 benkeforslag styrehonorar.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer - valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 6.000,- til fordeling blant valgkomiteens medlemmer.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til valgkomiteen settes til kr 6.000,- til fordeling blant valgkomiteens medlemmer.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

0529 Liakollen Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer foreslås:

Mildrid Amundsen	Høgåsveien 56
Iris Johanna Cuadra	Høgåsveien 56

B. Som varamedlemmer foreslås:

1) Amine Assiahi	Høgåsveien 60
2) Lars Inge Halvorsen	Høgåsveien 126
3) Daniel Skjøtskift Johannessen	Høgåsveien 106
4) Anne May Brekke	Høgåsveien 120

C. Som valgkomité foreslås:

Iselin Amalie Jackwitz	Høgåsveien 52
Linda Marie Frogner	Høgåsveien 128

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Nils- Inge Bergan	Høgåsveien 146

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Mildrid Amundsen	Høgåsveien 56

Roller og kandidater

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

- Iris Johanna Cuadra
- Mildrid Amundsen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Amine Assiahi
- Anne May Brekke
- Daniel Skjøtskift Johannessen
- Lars Inge Halvorsen

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

- Iselin Amalie Jackwitz
- Linda Marie Frogner

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Nils-Inge Bergan

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

- Mildrid Amundsen

Styrets arbeid

Det er gjennomført 16 styremøter, og 117 saker er protokollført.
Møtene har blitt gjennomført digitalt via Teams, og dette har fungert veldig bra.
Styret benytter det web-baserte verktøyet Styrerommet fra OBOS, slik at alle medlemmer kan holde seg oppdatert i saker som skal behandles inkl. alle vedlegg. De respektive styremedlemmer har derfor kunne sette seg godt inn i sakene før behandling i møtene.

Styreleder og nestleder har deltatt på befaringer, planmøter, gjennomgangsmøte og arbeidsmøter med OBOS Prosjekt AS og arkitekt i forbindelse med balkong- og maleprosjektet , samt fulgt opp avtaler gjort i disse møtene.

Styreleder har fulgt opp alle kontrakter mot leverandører, og påsett at disse blir oppfylt, hatt den daglige kontakter med vaktmesterselskapet angående gjøremål, daglig fulgt opp og veiledet skoleungdommene, deltatt på befaringer og møte med OBOS Prosjekt i forbindelse med Energikartleggingen, oppfølging av arbeidet med ny lekeplass, samt forhandlinger med OTIS i forbindelse med oppgradering av lagets styringssystemer for heisene.
Styreleder utfører daglig oppfølging av aktiviteter og hendelser i borettslaget. Styreleder har ukentlig samtaler og oppfølging mot forvaltningskonsulenten i OBOS.

Styrets nestleder har registrert og fulgt opp alle reklamasjoner som ikke er blitt rettet opp overfor Palmgren AS. Registrering av reklamasjoner til ettårskontrollen er også gjennomført. Ettårskontrollen utføres i 1. kvartal 2025.
Nestleder har bistått styreleder i arbeidet med oppgradering av lekeplassen.
Styrets nestleder har hovedansvaret for nyhetsformidling i Vibbo til våre beboer, og herunder også distribusjon av informasjon på papir til de som har reservert seg mot digital kommunikasjon, månedlig Vibbo-nytt og diverse hastesaker. Ansvaret omfattet også vedlikehold av eksisterende temasider og annen informasjon i Vibbo.
Styrets nestleder har organisert og vedlikeholdt arkivering av dokumenter og e-poster i Styrerommet.
Styrets nestleder har sørget for kartlegging av behovet for utskifting av radiatorer og en eventuell sykkelparkering.
Styrets nestleder bistod styrets leder i det daglige styrearbeidet.

Styremedlem Janne Kasstad ledet fargeutvalget som ble nedsatt, og har fulgt opp arbeidet til fargekonsulent fra Jotun.

Det er gjennomført HMS internkontroller av lagets fellesområder, samt gjennomgang, utbedring og lukking av åpne punkter. Utført av lagets HMS ansvarlig, varamedlem Lars Inge Halvorsen.

Ved utskifting av Telias rutere og TV-dekodere bisto varamedlem Amine Assiashi mange av våre beboere med å få satt det nye utstyret i drift. Han bisto også beboere når det oppstod øvrige problemer med rutere eller TV-boksen i 2024.
Varemedlem Amine Assiahi har tatt hånd om manuell snømåking ved større snøfall slik at inngangspartier og trapp blir lettere å forsere. Dette blir fullført av vaktmester når brøytingen er ferdig.

Styret har gjennomført en komplett vårbefaring for å identifisere oppgaver til:
- Liakollens vårdugnad
- Vaktmester
- Liakollens skoleungdom (5 stykker) som har vært engasjert til sommerjobbing (male og olje inn benker, gjerder, postkassestativ, lekeapparater på lekeplassen, beskjæring og luking). Ungdommene har også utført beplantning i blomsterbed og potter i hele borettslaget. Opprenskning av kantsteiner og heller langs gangveien har de også stått for.
Det ble også gjennomført oppfølgingsrunde på sensommeren.

Vi har avholdt dugnad i 2024. Fint å se at så mange møtte opp, både store og små, og oppgavelista ble fullført. Tradisjonen med kaffe/brus og noe attåt i nr. 120 ble som vanlig en hyggelig avslutning etter flott innsats. Styret takker Anne May Brekke som stiller sin uteplass til rådighet og lager og ordner med kaker, kaffe og det som hører med.

Den hyggelige tradisjonen vår med julegrantenning, nisse, gløgg, Ruseløkka Janitsjar, heste-ekvipasje fra Søndre Aas gård, etc ble gjennomført. Vibbo gjorde det også i år mulig å dele bilder (tatt av styremedlemmer) fra arrangementet med de som ikke kunne være til stede. Styret vil også takke Tone Burud og Siv Renate Aasvold for innsatsen med gløggservering.

Oppgradering av lekeplassen ble markert med en stor åpningsfest, der også Høgåsen borettslag var invitert. Stort fremmøte av store og små. Prinsdal skolekorps og artistene Emanuel og Martin stod for underholdningen. Servering av drikke og utdeling av is fra Isbilen.

Styret
Styret har postkasse på veggen ved Høgåsveien 50. Lagets e-post: liakollen@styrerommet.no
I tillegg kan styret kontaktes via meldingstjenesten i Vibbo. Styreliste med navn, adresse, telefonnummer og ansvarsområder for hvert enkelt styremedlem legges ut på Vibbo etter konstituerende styremøte. Borettslaget har ikke eget styrerom. og styremøter blir avholdt på Teams. Styrerommet til Tirillsletta borettslag kan benyttes om forholdene tillater/krever dette. Møtene avholdes fortrinnsvis en gang pr. måned.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på https://vibbo.no/liakollen
Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen praktisk/nyttig informasjon. I tillegg er dette den foretrukne kanalen for å kunne kommunisere med styret. Det er primært styrets leder og nestleder som besvarer henvendelser fra beboere som kommer inn som meldinger i Vibbo eller på styrets e-post.

Kommunikasjon
Andelseiere er i utgangspunktet lagt opp som mottakere av elektronisk informasjon, men kan reservere seg mot dette ved henvendelse til OBOS. Styret har tilpasset kommunikasjon ut mot beboere basert på denne nye modellen. Mesteparten av informasjonen blir distribuert i Vibbo, ikke i postkassene. Unntaket er de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon. Vibbo Nyhetsbrev distribueres månedlig i disse andelseiernes postkasser (i

løpet av måneden kan enkeltsaker også bli lagt i postkassene ved behov). Vibbo er en effektiv kommunikasjonskanal for styret. Leietakere, medboere og pårørende kan også godkjennes for tilgang til Vibbo.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Christiania forvaltning & eiendom AS (tidligere HVS) som kan kontaktes på telefon 23 16 93 90 eller
e-post: posthvs@christianiagruppen.no
Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier påregne å måtte betale for tjenester knyttet til egen bolig selv.

Bomiljø og vektertjeneste
Borettslaget har avtale med Securitas om bomiljøtjeneste og inspeksjoner i laget. Dersom andelseier har behov for assistanse kan tilkaller-tjeneste benyttes 24 timer i døgnet alle årets dager.
Ring direkte til bomiljøvekterens vakttelefon 22 88 14 74 ved behov. (Om ikke vekter er tilgjengelig, blir telefonen viderekoblet til vaktsentral som kan yte assistanse.)

Renholdstjeneste
Borettslaget har avtale med G/S Vask og Rens AS om ukentlig renhold av fellesarealene.

Parkering og garasjehus
- Utleie - Borettslaget har et antall parkeringsplasser ute på garasjetaket, samt tre plasser inne i garasjehuset, som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med OBOS, oef@obos.no
- Parkeringskontroll ble overlatt til eksternt parkeringsfirma i juli 2001, etter vedtak i lagets generalforsamling samme år. Parkeringsfirmaet P-Service AS ivaretar kontrollen i Liakollens anlegg.
- Parkeringsbestemmelser og informasjon er lagt ut på Vibbo. Vi anbefaler alle å sette seg inn i disse, så både beboere og besøkende slipper unødvendig ileggelse av parkeringsgebyr.
- Elbillading i garasjen - Det ble i 2020 montert infrastruktur for elbil-ladere i garasjehuset. Avtale er tegnet med selskapet Elaway, og de av våre beboere som har behov for elbillading kan tegne egne avtaler med selskapet. www.elaway.no
  Ny kontrakt med Elaway ble inngått per 01.12.2023, med nye betingelser i henhold til endret lovgivning.
- Ladestasjonene på garasjetaket kan fortsatt benyttes. De er gått ut av produksjon og det er vanskelig å skaffe deler, så reparasjon av ladestasjoner vil ikke bli utført. Per i dag er 2 av disse ute av drift, og disse to er nå skiltet som gjesteparkeringsplasser.
- Garasjeporter - På garasjeportene er det utført 2 halvårlige servicekontroller. 9 reparasjoner er foretatt, hvorav 5 på grunn av sabotasjer. I tillegg er det et antall

stopp på garasjeportene på grunn av fuktighet på fotocellene (kan tørkes av) eller at døren i garasjeporten ikke er helt lukket igjen.

- Kameraovervåkning, med skilting, er satt opp på taket av garasjehuset samt på gjesteparkeringen. Garasjehuset har hatt kameraovervåkning i flere år.
- I 2024 ble det etablert og skiltet 5 korttidsparkeringsplasser for beboere. I den forbindelse ble nye parkeringsregler publisert i Vibbo.

Nøkler/skilt
Ekstra nøkler til blokkinnganger bestilles via skjema i Vibbo, e-post til liakollen@styrerommet.no eller beskjed lagt i postkassen ved nr. 50.
Skilt til ringeklokke og postkasse kan bestilles hos Christiania forvaltning & eiendom AS – telefon 23 16 93 90 eller e-post posthvs@christianiagruppen.no. Det er enighet om å ha skikkelige skilt på både postkasse og ringetablåer, da påklistrede lapper ødelegger helhetsinntrykket i de respektive inngangspartier og postkasseanlegg.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring med Forsikringsnummer 1786826 – 1.1. Vårt kundenr. er 1683953. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.
Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til Protector Forsikring på telefon: 24 13 18 88 skade@protectorforsikring.no
Forsikringsselskapet sender takstmann for å besiktige, vurdere og taksere skaden. Forsikringsselskapet aksepterer eller avviser skaden. Dersom skaden aksepteres kan forsikringsselskapet bestille, om ønskelig, håndverker for reparasjon og sørge for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt.

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

TV og bredbånd
Borettslaget har avtale med Multinett, som eier kabelnettet, for levering av TV-signaler og bredbånd - med Telia som leverandør av signalene. Ny og mer fleksibel avtale ble inngått 1. juli 2022. Ved salg av leilighet er beboer ansvarlig for å si opp sin avtale og returnere alt utstyr til Telia, ny eier må inngå ny avtale med Telia og vil få utlevert utstyr i henhold til sin bestilling.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Det er utført lovpålagt årlig HMS kontroll av lekeplassen, kun med mindre, ikke alvorlige anmerkninger, som er rettet opp av lagets vaktmesterfirma. Kontrollen er utført av godkjent lekeplassinspektør.

Annet løpende vedlikehold
Heiser, VVS og elektro følges opp gjennom hele året, og nødvendige reparasjoner utføres ved behov.
Styreleder har rykket ut til heisalarmer/heisstopp på kveld/natt/helg 31 ganger i 2024.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for (hel eller delvis) individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03 og 30.09 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Liakollen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.enova.no/energimerking/bolig/ kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Oslo kommune v/Klimaetaten – filmopptak
En liten filmsnutt ble laget høsten 2024 med noen av våre beboere for å fremme informasjon om energistøtteordningen og fordelene ved å skifte ut til energieffektive vinduer og dører. Dette for å informere om muligheten til tilskudd til borettslag som skal bytte dører og vinduer. De ønsker å gjøre tilskuddsordningen mer kjent. Våre beboere Sonja Elvestad og Ida Kolstad Abood ble våre filmkjendiser.

OBOS-artikkel om hybride generalforsamlinger
Liakollen er blitt brukt som eksempel for effektiv gjennomføring av hybride generalforsamlinger, da vi har vært de første til å ta dette i bruk. Kombinert digitalt og fysisk møte. Styreleder ble intervjuet i forbindelse med forrige generalforsamling og journalisten var til stede og observerte møtet. Artikkelen er publisert i forum for styrer i borettslag og sameier.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024

- Full renovering av lekeplassen med nye husker, balanseleker, nytt sklibelegg for sklia, et stort utesjakkbrett, nye benker og sittegrupper. Maling av sklie pluss plattformen. Eldre sittegruppe malt om og flyttet til andre steder i borettslaget. Maling av diverse andre benker i borettslaget. Sittegruppene og noen av benkene har nå fått helleunderlag.
- Montert røykvarslere og brannslukningsapparater i alle etasjer i trappeoppgangene til blokkene.
- Montert brannslukningsapparater og merkeskilt i garasjen.
- Ny trapp ved gjesteparkeringen (ferdigstilles februar 2025).
- Noe asfalteringsarbeider ved garasjehuset, samt nødreparert de verste skavankene på gangveien.
- Omskilting av parkeringsområdet pga nye oppdaterte parkeringsregler.
- Byttet to gatelys ved trapp og garasjetak.
- Oppgradering av alle lagets heiser med nytt styringssystem som (ferdigstilles i 2025).
- Ny og billigere avtale inngått med Multinett fra 01.06.2024.
- Nye rutere og TV bokser utdelt.
- Felling av 2 trær som sto i fare for å knekke og falle ned på gjesteparkeringen.
- Felling av 1 stort tre ved H118, roten var råtten og det sto i fare for å velte mot bygningen.
- Redskapsboden i garasjebyggets nedre plan har fått vegger, for å tilrettelegge for oppheng av stiger og redskap av ulike slag.

- Noen vifter i søppelrom og på blokktaket byttet ut.
- Full gjennomgang av VVS opplegget i alle tekniske rom

2023

- Ny garasjeport i nedre garasjeplan etter påkjørsel.
- Enkelte av lagets gjerder, enkelte postkassehus, alle benker og treverk på lekeplassen er blitt malt og oljet - som sommerjobb for ungdom bosatt i Liakollen Borettslag.
- Byttet fotocellelister i resten av lagets heiser.
- Byttet en avtrekksvifte på taket.
- Utskifting av alle vinduer og balkongdører i hele laget, samt inngangsdører til rekkehus.
- Utskifting av utelamper på alle rekkehus.
- Byttet til led-pærer i alle blokkoppganger.
- Alle mangler etter gjennomført el-kontroll er utbedret.
- Skiftet ut all belysning inne og ute på garasjehuset.
- Skiftet all belysning på bodhuset.
- Erstattet og sikret deler av gavlvegg H.54 og murstensvegg 68/70.
- Skiftet beslag på karnappene i øverste etasje på blokkene.
- Komplett utskifting av hele lagets nøkkelsystem.
- Ny lyktestolpe er satt opp ved 66/68, etter skade.

2022

- Ny garasjeport i øvre garasjeplan etter påkjørsel. Port nedre plan blir byttet i 2023 (etter påkjørsel i 2022).
- Enkelte av lagets gjerder, enkelte postkassehus, alle benker og treverk på lekeplassen er blitt malt og oljet - som sommerjobb for ungdom bosatt i Liakollen Borettslag.
- Byttet til fotocellelister i heisene i 50, 52 og 62, resten av heisene får dette byttet ila 2023. Dette er en lovpålagt utskifting.
- Byttet 2 avtrekksvifter på takene.
- Gelender ved trafo/veien mot parkeringen er blitt forsterket (reklamasjon).

2021

- Teglstenvegg på baksiden av 56/58 rehabilitert etter fare for utglidning.
- Balkongrehabilitering av blokkene ferdigstilt.
- Ny skrue- og mutterpakke i heis i nr. 66.
- Nytt hovedkort og CPU i heis i nr. 52.
- Nye vedlikeholdsfrie gjerder montert foran blokkene.
- Gelender montert ved trafostasjonen/veien mot parkeringen (tilgjengelighetsmidler).
- Nytt lekeapparat montert på lekeplass.
- Batterier til røkvarslere utdelt av HVS (ingen kontroll pga Coronasituasjonen).

2020

- Balkongrehabilitering blokker.
- Montering av infrastruktur for elbil-ladere i garasje hus.
- Asfaltering av stikkvei mellom Liakollen og Høgåsen.
- Bestilling av Vedlikeholdsnøkkel fra OBOS Prosjekt AS

- Multinett har lagt ny infrastruktur inn til blokkene.
- Batterier til røkvarslere utdelt av HVS (ingen kontroll pga Coronasituasjonen)
- Begge bodhusene, store deler av lagets gjerder, enkelte postkassehus, benker og treverk på lekeplassen er blitt malt og oljet - som sommerjobb for ungdom bosatt i Liakollen Borettslag.

2019

- Tilstandsvurderinger foretatt av OBOS Prosjekt AS på fasader og kledning.
- Betongundersøkelse gjennomført på balkonger i blokkene.
- Samtlige røykvarslere og slukkeutstyr gått over av HVS AS.

2018

- Takbelegg skiftet på alle bygninger i Liakollen borettslag.
- Samtlige røykvarslere og slukkeutstyr gått over av HVS AS.
- Nye nedløpsrør montert i forbindelse med utskiftingen av takbelegget.
- Ny skrue- og mutterpakke i heis i nr. 56.

2017

- Skiftet vinduer I trappeoppgang Høgåsveien 64, 66, 68 og 70.
- Montert 6 ladepunkter for El-bil på garasjetaket.
- Samtlige røykvarslere og slukkeutstyr gått over av HVS AS.

2016

- Skiftet endevegg på rekkehus nr. 128.
- Radonkontroll og utbedringer i utvalgte leiligheter.
- Samtlige røykvarslere og slukkeutstyr gått over av HVS AS.

2015

- Samtlige røykvarslere og slukkeutstyr gått over av HVS AS.
- Radonmålinger gjennomført.

2014

- Montert nye kontakter på samtlige takvifter.
- Garasjehuset malt utvendig.
- Samtlige røykvarslere og slukkeutstyr gått over av HVS AS.
- Skiftet til låsbare postkasser i alle rekkehusleiligheter.

2013

- Rehabilitert søppelrom i Høgåsveien 54.
- Noen avtrekksvifter skiftet i søppelrom og på tak.
- Murmaling - sommerjobbprosjekt fra nr. 50-70.
- Lekeplass oppgradert.
- Håndløpere montert fra nr. 148 – Høgåsveien (tilgjengelighetsmidler).
- Håndløpere montert fra nr. 96 og langs veien mot trapp til parkering (tilgjengelighetsmidler).

Til generalforsamlingen i Liakollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Liakollen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

LIAKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 946 475 610, KUNDENR. 529

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**6 641 852**	**288 106**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		553 122	-14 449 387
Tilbakeføring av avskrivning	15	155 598	141 566
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-319 303	-54 688
Tillegg for nye langsiktige lån	19	8 000 000	18 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-650 402	-575 168
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-2 316 574	-200 000
Innsk. øremerk. bankkto		-4 278	-197 902
Uttak øremerk. bankkto		0	3 689 324
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**5 418 163**	**6 353 745**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**12 060 014**	**6 641 852**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	12 790 511	8 800 276
Kortsiktig gjeld	-730 497	-2 158 424
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**12 060 014**	**6 641 852**

LIAKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 946 475 610, KUNDENR. 529

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 073 755	1 643 416	1 725 636	2 888 664
Innkrevde felleskostnader	2	6 486 945	6 799 872	6 889 364	5 541 336
Ladeinntekter EL-bil		76 356	6 079	0	60 000
Andre inntekter	3	1 379 467	226 787	264 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 016 522**	**8 676 155**	**8 879 000**	**8 490 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-278 538	-225 301	-250 000	-302 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	15	-155 598	-141 566	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 000	-11 000	-14 000	-15 000
Andre honorarer		-81 000	-6 000	-81 000	-56 000
Forretningsførerhonorar		-184 095	-174 830	-186 000	-195 000
Konsulenthonorar	7	-64 119	-64 350	-120 000	-120 000
Kontingenter		-26 200	-26 200	-26 000	-26 000
Drift og vedlikehold	8	-2 761 916	-16 254 477	-2 030 000	-9 340 000
Forsikringer		-343 461	-276 690	-305 000	-412 000
Kommunale avgifter	9	-1 480 232	-1 261 330	-1 473 000	-1 690 520
Ladekostnader EL-bil		-68 444	-18 229	0	-60 000
Kostnader til fordeling		-46 859	-43 634	0	-40 000
Energi/fyring	10	-1 488 053	-1 562 850	-1 830 000	-1 830 000
TV-anlegg/bredbånd		-771 740	-776 782	-816 000	-849 000
Andre driftskostnader	11	-1 574 511	-934 881	-1 044 000	-1 052 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 635 765**	**-22 078 121**	**-8 475 000**	**-16 287 520**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**380 757**	**-13 401 966**	**404 000**	**-7 797 520**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 316 574	200 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 697 331**	**-13 201 966**	**404 000**	**-7 797 520**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	324 072	189 158	150 000	150 000
Finanskostnader	13	-2 468 281	-1 436 579	-2 887 000	-2 381 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 144 209**	**-1 247 421**	**-2 737 000**	**-2 231 000**
ÅRSRESULTAT		**553 122**	**-14 449 387**	**-2 333 000**	**-10 028 520**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-14 449 387		
Til annen egenkapital		553 122	0		

LIAKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 946 475 610, KUNDENR. 529

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	136 744 198	136 744 198
Tomt		994 402	994 402
Andre varige driftsmidler	15	711 473	547 768
Aksjer og andeler	16	2 100	2 100
Miljøbankkonto, øremerket		32 195	179 065
SUM ANLEGGSMIDLER		**138 484 368**	**138 467 533**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	12 355
Forskuddsbetalte kostnader		59 344	46 743
Andre kortsiktige fordringer	17	16 956	18 425
Driftskonto OBOS-banken		459 494	973 066
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	3 854
Sparekonto OBOS-banken		4 216 322	3 713 795
Sparekonto OBOS-banken III		8 038 395	4 032 038
SUM OMLØPSMIDLER		**12 790 511**	**8 800 276**
SUM EIENDELER		**151 274 879**	**147 267 809**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 131 * 100		13 100	13 100
Annen egenkapital	18	73 169 355	72 616 233
SUM EGENKAPITAL		**73 182 455**	**72 629 333**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	47 729 529	42 696 505
Borettsinnskudd	20	29 608 900	29 608 900
Avsetning bomiljøtiltak	21	23 499	174 647
SUM LANGSIKTIG GJELD		**77 361 928**	**72 480 052**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		691 187	1 869 912
Skyldige offentlige avgifter	22	3 021	9 004
Påløpte renter		14 866	207 991
Påløpte avdrag		0	53 001
Annen kortsiktig gjeld	23	21 423	18 516
SUM KORTSIKTIG GJELD		**730 497**	**2 158 424**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**151 274 879**	**147 267 809**
Pantstillelse	24	83 608 900	75 608 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2025
Styret i Liakollen Borettslag

Nils-inge Bergan	Iris Johanna Cuadra Diaz	Janne Kasstad
Bjarne Andre Lyng	Karine Mellqvist	Mildrid Amundsen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 788 763
Brensel	1 730 508
Kabel-TV	752 988
Kapitalkostnader IN lån II	292 197
Trappevask	187 200
Parkeringsleie	34 452
Garasjeleie	11 880
Leietillegg for påbygg	10 656
Kapitalkostnader på IN-lån	1 772 100
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 617
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	4 841
Overført til kapitalkostnader	-2 073 755
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 516 447**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-25 542
Garasje	-3 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 486 945**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utfakturert for tilleggsarbeid	15 794
Gave til lekeplass	5 000
Kreditnota, inntektsført tidligere år	-891
Miljøfond	179 064
Nettinnbetalinger	29 500
Tilskudd fra Oslo kommune	1 151 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 379 467**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn	-174 606
Påløpte feriepenger	-21 423
Arbeidsgiveravgift	-81 152
Arbeidsklær	-1 357
SUM PERSONALKOSTNADER	**-278 538**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-16 354
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-47 765
SUM KONSULENTHONORAR	**-64 119**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Absolutt Arkitektur AS	-113 349
Obos Prosjekt AS	-15 261
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-128 610**
Drift/vedlikehold bygninger	-468 737
Drift/vedlikehold VVS	-259 807
Drift/vedlikehold elektro	-189 063
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-195 127
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 305 526
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-5 168
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-189 473
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-406
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 761 916**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 051 876
Renovasjonsavgift	-428 356
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 480 232**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-103 176
Fjernvarme	-1 384 877
SUM ENERGI / FYRING	**-1 488 053**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-69 569
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-35 203
Verktøy og redskaper	-2 092
Driftsmateriell	-52 821
Lyspærer og sikringer	-409
Vaktmestertjenester	-936 885
Renhold ved firmaer	-220 198
Andre fremmede tjenester	-133 551
Kontor- og datarekvisita	-8 065
Trykksaker	-1 258
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-12 619
Andre kontorkostnader	-2 111
Porto	-6 975
Gaver	-2 500
Bank- og kortgebyr	-2 994
Velferdskostnader	-87 262
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 574 511**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 840
Renter av sparekonto i OBOS-banken	320 162
Andre renteinntekter	70
SUM FINANSINNTEKTER	**324 072**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 386 459
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-992 655
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-89 041
Renter på leverandørgjeld	-126
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 468 281**

NOTE: 14

BYGNINGER

Tilgang 1991	130 841 598
Tilgang i 2020	5 902 600
SUM BYGNINGER	**136 744 198**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.191/bnr.151
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2005	325 000	
Avskrevet tidligere	-104 000	
Avskrevet i år	-6 500	
		214 500
Gjerde		
Tilgang 2021	494 691	
Avskrevet tidligere	-222 611	
Avskrevet i år	-98 938	
		173 141
Huskestativ		
Tilgang 2024	319 303	
Avskrevet i år	-31 930	
		287 372
Kamera ute		
Tilgang 2023	54 688	
Avskrevet i år	-18 229	
		36 459
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	166 750	
Avskrevet tidligere	-166 749	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**711 473**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-155 598**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dv at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 14. Pålydende: 150,- Balanseført verdi: 2.100

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	16 956
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**16 956**

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	69 887 013
Egenkapital fra IN tidligere år	1 175 685
Egenkapital fra IN 2024	2 316 574
Reduksjon EK fra IN	-209 917
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**73 169 355**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år

Opprinnelig 2024	-8 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	16 903	
		-7 983 097
OBOS-banken AS		
Renter 31.12.2024: 5,7%, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2021	-27 669 791	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 671 803	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	390 258	
Nedbetalt tidligere, IN	1 175 685	
Nedbetalt i år, IN	1 074 916	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-23 357 129
OBOS-banken AS		
Renter 31.12.2024: 5,7%, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2023	-18 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	125 798	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	243 241	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	1 241 658	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-16 389 303
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-47 729 529**

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1991	-29 608 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-29 608 900**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-23 499
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-23 499**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 021
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-3 021**

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-21 423
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-21 423**

NOTE: 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	29 608 900
Pantelån	47 729 529
Beregnede IN-forpliktelser	3 282 342
TOTALT	**80 620 771**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	136 744 198
Tomt	994 402
TOTALT	**137 738 600**

Sak til årsmøtet i Liakollen Borettslag
Fra Gerda Stuhaug Johnsen

Forslag om oppjustering av styrehonorar i Liakollen borettslag.

På min første generalforsamling i borettslaget 2019 ble styrehonoraret nedjustert til ~~300 000~~ 300 000 etter forslag fra 4 av beboerne. Disse fire ville ha honoraret enda lavere. Det ble en vond opplevelse for noen av oss som skjønner hvilken jobb styret gjør for at vi som bor her skal ha et godt og trygt hjem. Trenger vi hjelp med noe,eller spørsmål om noe, er det bare å ta en telefon til leder eller nestleder, så ordner det seg straks. Med innglassing av balkonger og nye vinduer, har det vært ekstra mye for styret å ta stilling til. Det siste er oppjusteringen av lekeplassen med åpningen og festen til glede for oss som bor her. Å se barn og småbarnsforeldre samle seg på lekeplassen på vei hjem fra barnehagen, lager et trygt og godt miljø for området vårt.
Jeg har fått venner i flere forskjellige borettslag, og de har ikke samme oppfølging som vi har.
De fire som mente styret fikk for mye for jobben sin, er flyttet. Så nå er det på tide at vi oppjusterer styrehonoraret tilbake til minimum det vi hadde i 2018, helst mer.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar settes til 450 000 kroner.

Emne: Benkeforslag til årsmøte – Økning av styrets honorar

Kjære Daniel Walter og Nils-Inge

Jeg håper alt står bra til med dere begge.

Jeg skriver for å fremme et benkeforslag til behandlingen av styrets honorar på årsmøtet. Dessverre vil jeg ikke kunne delta på møtet, men jeg ønsker at mitt forslag blir tatt med under diskusjonen om dette punktet:

Benkeforslag:

Som styremedlem ser jeg ingen grunn til å øke styrets honorar med 150.000, - som foreslått. Jeg mener en mer moderat økning vil være mer rimelig, og derfor foreslår jeg at honoraret økes fra dagens nivå på 300.000,- til 350.000, -, altså en økning på 50.000, -. Dette forslaget tar hensyn til de siste års økte kostnader for borettslaget, blant annet i form av høyere husleie og fellesutgifter, samt økte rentekostnader. Når vi nå skal i gang med ytterligere renovasjon bør dette også tas i betraktning på det totale kostnadsbildet for våre beboere.

Selv om styreformann og nestleder har størst arbeidsmengde, mener jeg at en økning på 150.000, - er uforholdsmessig stor, spesielt når arbeidsfordelingen er fordelt på flere styremedlemmer. En økning på 50.000, - synes jeg er en mer balansert løsning, som både tar hensyn til de økonomiske utfordringene vi står overfor, og samtidig er rimelig i forhold til arbeidsfordelingen i styret.

Jeg håper du vil legge frem mitt benkeforslag på møtet, og at det blir vurdert i den videre diskusjonen og avstemningen. Ved avstemming husk på å legge dette til før det åpnes for avstemming etter møtet, så vi unngår at folk stemmer før alle alternativene er listet opp.

Dersom det er behov for ytterligere informasjon eller avklaring, er jeg tilgjengelig for å svare på spørsmål.

Takk for hjelpen, og lykke til med møtet.

Vennlig hilsen,
Janne Kasstad

Liakollen Borettslag

Tlf 93094029

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 4.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.04.25
Selskapsnummer: 529 **Selskapsnavn:** LIAKOLLEN BORETTSLAG

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Daniel Walter er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Vidar Andersen Sørlie og Ragnhild W. Dahl er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer - styret

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Styrets godtgjørelse settes til 450.000,-
- [ ] Styrets godtgjørelse settes til 350.000,-

Sak 6 Fastsettelse av honorarer - valgkomiteen

Godtgjørelse til valgkomiteen settes til kr 6.000,- til fordeling blant valgkomiteens medlemmer.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Iris Johanna Cuadra
- [ ] Mildrid Amundsen

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Amine Assiahi
- [ ] Anne May Brekke
- [ ] Daniel Skjøtskift Johannessen
- [ ] Lars Inge Halvorsen

Valgkomitee (kun 2 skal velges)

- [ ] Iselin Amalie Jackwitz
- [ ] Linda Marie Frogner

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Nils-Inge Bergan

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Mildrid Amundsen

**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 LIAKOLLEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 946475610
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. april kl. 13:00 til 10. april kl. 13:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 77.

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.

Styrets innstilling
Daniel Walter foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Daniel Walter er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Vidar Andersen Sørlie og Ragnhild W. Dahl foreslås som protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Vidar Andersen Sørlie og Ragnhild W. Dahl er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 73
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr ...

1) kr 0,-
2) kr 300.000,-
3) kr 350.000,-
4) kr 450.000,-
Da det er 4 alternativer å stemme på vil det alternativet som får flest antall stemmer bli resultatet. Vanlig praksis er simpelt flertall (50% eller mere). Det er lite sannsynlig at ett av forslagene vil få 50% av stemmene.

Styrets innstilling
Styret ber om generalforsamlingens avgjørelse i saken.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 0,-

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til 300.000,-

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
Styrets godtgjørelse settes til 350.000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 4:
Styrets godtgjørelse settes til 450.000,-

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: 2
Antall stemmer for vedtak 2: 30

Antall stemmer for vedtak 3: **38**
Antall stemmer for vedtak 4: **6**
Antall blanke stemmer: **1**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer - valgkomiteen

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til 6.000,- til fordeling blant valgkomiteens medlemmer.

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til 6.000,- til fordeling blant valgkomiteens medlemmer.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

0529 Liakollen Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer foreslås:

Mildrid Amundsen	Høgåsveien 56
Iris Johanna Cuadra	Høgåsveien 56

B. Som varamedlemmer foreslås:

1) Amine Assiahi	Høgåsveien 60
2) Lars Inge Halvorsen	Høgåsveien 126
3) Daniel Skjøtskift Johannessen	Høgåsveien 106
4) Anne May Brekke	Høgåsveien 120

C. Som valgkomité foreslås:

Iselin Amalie Jackwitz	Høgåsveien 52
Linda Marie Frogner	Høgåsveien 128

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Nils- Inge Bergan	Høgåsveien 146

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Mildrid Amundsen	Høgåsveien 56

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mildrid Amundsen (67 stemmer)
Iris Johanna Cuadra (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mildrid Amundsen
Iris Johanna Cuadra

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Amine Assiahi (63 stemmer)
Anne May Brekke (62 stemmer)
Lars Inge Halvorsen (62 stemmer)
Daniel Skjøtskift Johannessen (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Amine Assiahi
Anne May Brekke
Lars Inge Halvorsen
Daniel Skjøtskift Johannessen

Valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
Linda Marie Frogner (67 stemmer)
Iselin Amalie Jackwitz (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Linda Marie Frogner
Iselin Amalie Jackwitz

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Nils-Inge Bergan (72 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nils-Inge Bergan

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mildrid Amundsen (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mildrid Amundsen

Transaksjon 09222115557544895777 Signert VAS/, RWD/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 529
LIAKOLLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LIAKOLLEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 16. september kl. 09:00 og lukker 19. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/529

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av borettslagets revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i LIAKOLLEN BORETTSLAG

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.

Styrets innstilling

Daniel Walter velges som møteleder

Forslag til vedtak

Daniel Walter er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Anne May Brekke og Iris Johanna Cuadra Diaz foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Anne May Brekke og Iris Johanna Cuadra Diaz er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av borettslagets revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedtektenes § 10-4 fastslår at eventuelt valg av revisor er ett av sakene som skal behandles på ordinær generalforsamling. Saken krever alminnelig flertall.

Styret mottok i sensommer varsel fra borettslagets revisor (PwC) om at PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivingsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre Liakollen borettslag, som innen 31.12.2025 er nødt til å velge ny revisor.

Borettslagets forretningsfører OBOS har fremforhandlet avtaler med 3 forskjellige revisorselskaper: BDO, EY og PwC Assurance AS (foreløpig navn til PwC sitt etterfølgende selskap).

Ifølge tilbudsinnhenting som OBOS har foretatt, er prisestimatet for Liakollen borettslaget som følger:

EY

- årlig kostnad kr 11.516,-
- etableringskostnad: kr 7.750,-
- Kostnad første året: kr 19.266,-, deretter 11.516,-

BDO

- årlig kostnad kr 15.976,-
- etableringskostnad: kr 2.000,-
- Kostnad første året: kr 17.976,-, deretter 15.976,-

PwC Assurance

- årlig kostnad kr 12.082,-
- etableringskostnad: kr 0,-

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å velge PwC Assurance som lagets revisor, ut i fra pris og erfarenhet, i og med at deres medarbeidere i en årrekke har revidert OBOS-borettslagene sine regnskaper, herunder Liakollen Borettslag.

Forslag til vedtak 1

PwC Assurance velges som ny revisor (styrets innstilling)

Forslag til vedtak 2

BDO velges som ny revisor

Forslag til vedtak 3

EY velges som ny revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 16.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.09.25
Selskapsnummer: 529 **Selskapsnavn:** LIAKOLLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Daniel Walter er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anne May Brekke og Iris Johanna Cuadra Diaz er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av borettslagets revisor

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ PwC Assurance velges som ny revisor (styrets innstilling)
- ☐ BDO velges som ny revisor
- ☐ EY velges som ny revisor

**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 ekstraordinært årsmøte 2025 for LIAKOLLEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 946475610
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. september kl. 09:00 til 19. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 67.

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.

Styrets innstilling
Daniel Walter velges som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Daniel Walter er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Anne May Brekke og Iris Johanna Cuadra Diaz foreslås som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Anne May Brekke og Iris Johanna Cuadra Diaz er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av borettslagets revisor

Vedtektenes § 10-4 fastslår at eventuelt valg av revisor er ett av sakene som skal behandles på ordinær generalforsamling. Saken krever alminnelig flertall.

Styret mottok i sensommer varsel fra borettslagets revisor (PwC) om at PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivingsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre Liakollen borettslag, som innen 31.12.2025 er nødt til å velge ny revisor.

Borettslagets forretningsfører OBOS har fremforhandlet avtaler med 3 forskjellige revisorselskaper: BDO, EY og PwC Assurance AS (foreløpig navn til PwC sitt etterfølgende selskap).

Ifølge tilbudsinnhenting som OBOS har foretatt, er prisestimatet for Liakollen borettslaget som følger:

EY

- årlig kostnad kr 11.516,-
- etableringskostnad: kr 7.750,-
- Kostnad første året: kr 19.266,-, deretter 11.516,-

BDO

- årlig kostnad kr 15.976,-
- etableringskostnad: kr 2.000,-
- Kostnad første året: kr 17.976,-, deretter 15.976,-

PwC Assurance

- årlig kostnad kr 12.082,-
- etableringskostnad: kr 0,-

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å velge PwC Assurance som lagets revisor, ut i fra pris og erfarenhet, i og med at deres medarbeidere i en årrekke har revidert OBOS-borettslagene sine regnskaper, herunder Liakollen Borettslag.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
PwC Assurance velges som ny revisor (styrets innstilling)

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
BDO velges som ny revisor

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:

EY velges som ny revisor

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: **55**
Antall stemmer for vedtak 2: **0**
Antall stemmer for vedtak 3: **2**
Antall blanke stemmer: **10**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 529
LIAKOLLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LIAKOLLEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 14. februar kl. 19:00 og lukker 20. februar kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/529

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Maling, fargevalg
Fargevalg i forbindelse med maling av alle blokkoppganger og rekkehus.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av farge til rekkehusene.
5. Valg av farge til blokk oppgangene.

Med vennlig hilsen,
Styret i LIAKOLLEN BORETTSLAG

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.

Styrets innstilling

Nils-Inge Bergan velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Nils-Inge Bergan er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Anne May Brekke og Ida Kolstad Abood som protokollvitner

Forslag til vedtak

Anne May Brekke og Ida Kolstad Abood er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av farge til rekkehusene.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det skal velges 1 farge til rekkehusene av 3 forslag fra Fargeutvalget og fargekonsulent fra Jotun. Fargeprøver er montert på bod vegg ved H.126

Styrets innstilling

Saken avgjøres med relativt flertall. Alternativet med flest stemmer ansees som valgt.

Forslag til vedtak 1

Fargealternativ nr 1 rekkehus, Stockholmsgrønn (Jotun 7653)

Forslag til vedtak 2

Fargealternativ nr 2 til rekkehus, Muted Yellow (Jotun 10168)

Forslag til vedtak 3

Fargealternativ nr 3 til rekkehus, Sandbeige (Jotun 1939)

Vedlegg

1. fargeforslag rekkehus.pdf

Sak 5

Valg av farge til blokk oppgangene.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det skal velges 1 farge til blokk oppgangene av 4 forslag fra Fargeutvalget og fargekonsulent fra Jotun. Fargeprøver er malt i hver oppgang.

Styrets innstilling

Saken avgjøres med relativt flertall. Alternativet med flest stemmer ansees som valgt.

Forslag til vedtak 1

Fargealternativ nr 1 blokk oppgangene. Modern Beige (LADY 12076)

Forslag til vedtak 2

Fargealternativ nr 2 blokk oppgangene. Vanilje (LADY 1519)

Forslag til vedtak 3

Fargealternativ nr 3 blokk oppgangene. Granskygge (LADY 1288)

Forslag til vedtak 4

Fargealternativ nr 4 blokk oppgangene. Space (LADY 10678)

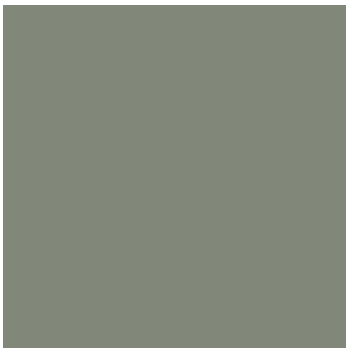
Vedlegg

2. Fargeforslag trappeoppgang.pdf

Rekkehus

Forslag 1

Vegger: Stockholmsgrønn (Jotun 7653)





Konsulent:
Stockholmsgrønn passer godt på deres type hus, en tidstypisk riktig farge. Den har et slør av noe grålig over seg, og den fremstår som en sofistikert og elegant grønntone. Fargetonen vil fremstå noe kjøligere enn de tradisjonelle gylne, grønntonene vi er vant med, men er lekkert når dere får mer "moderne" terrasser.
Fargen vil fungere fint til ulike hvittoner, også fabrikkmalte detaljer i en litt gyllen hvittone.
Anbefaler

Forslag 2

Vegger: Muted Yellow (JOTUN 10168)




Konsulent:
Muted Yellow er mer dempet enn f.eks Skagengul. Det anbefales en mer dempet gul når det er mange hus i rekke, slik at inntrykket blir roligere. Denne vil fungere fint med hvite detaljer.

Til fargeforslag 1 og 2 er det anbefalt følgende:

Gjerde/levegger:

Brunsvart (Jotun 0734),

evt hvitt

Eks hvitt på gult 

Konsulent:
Gjerdet ville jeg malt i en kontrast. Brunsvart er min favoritt, men hvitt samme som vinduer er heller ikke feil.

Forslag 3:

Vegger: Sandbeige (Jotun 1939)



Konsulent:
Sandbeige er en gråaktig beige tone, dempet, men lun i tonen. Fin til lyse/hvite detaljer. (Anbefaler Sandbeige fremfor Svolvær, fordi den er litt lysere og lettere i uttrykket når det er mange hus i rekke)

Til denne fargen anbefales gjerde og levegger i Brun Jord.

Gjerde/levegger: Brun Jord (JOTUN 10254)



Trappeoppgang

Forslag 1

Vegg: Modern Beige (LADY 12076)





Konsulent:
Lyse vegger er fornuftig i trapperom hvor dagslys er begrenset. Anbefaler en litt dypere tone for å få mer karakter og et lunere inntrykk (men ikke for mørk). Grunnet terrakottaflisene og den varme beige tonen på gulvbelegget anbefales Modern Beige.

Forslag 2

Vegg: Vanilje (LADY 1519)

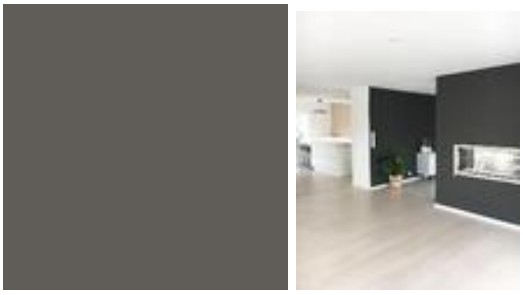


Konsulent:
Alternativt anbefales en lysere farge, Vanilje (LADY 1519).

Til fargeforslag 1 og 2 er det anbefalt følgende:

Håndløper/rekkverk:

Labrador (Elegant) LADY 1434



Heissjakt:

Grounded red LADY 20144



Konsulent:
Håndløper og rekkverk anbefales i en en mørkere tone. Dette gir motvekt mot lyse vegger og en kontrast med tanke på svaksynte. Mørkere rekkverk vil også matche bedre med trappetrinn i terrasso (som vi har pr dd), samt gir en fin balanse mot de mørkere flisene og heissjakten.

Heissjakten er veldig tøff og bør absolutt fremheves med en egen farge (slik det er i dag). Jeg anbefaler LADY 20144 Grounded Red den vil matche godt med terrakotta gulvet og gi en varm velkomst. (Til info: Ikke alle oppganger har heissjakt).

Det er tatt utgangspunkt i at dørene er fabrikkmalt i fargen bomull. Listene rundt dører og gulvlister anbefales malt i veggfargen. Taket som i dag er hvitt kan gjerne males i samme farge som veggen, det gir et roligere inntrykk (og en enklere malejobb med tanke på maskering). Dersom vi går for hvite tak anbefales dette i samme hvittone som dørene.

Metalldørene som i dag er blå anbefales malt i veggfargen, evt samme farge som på rekkverket (1434 Elegant). Alle sikringsskap som i dag er blå anbefales malt i veggfargen, slik at de bli mer kamuflert. Den røde kanten/kassa rundt postkassene bør males i veggfargen eller samme farge som heisen.

Forslag 3:

Vegg: Granskygge (LADY 1288)

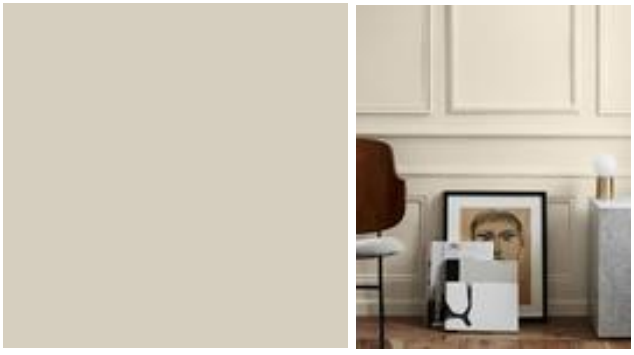


Konsulent:

Som forslag 3 anbefales vegger i enten Granskygge (LADY 1288)

Forslag 4:

Vegg: Space (LADY 10678)



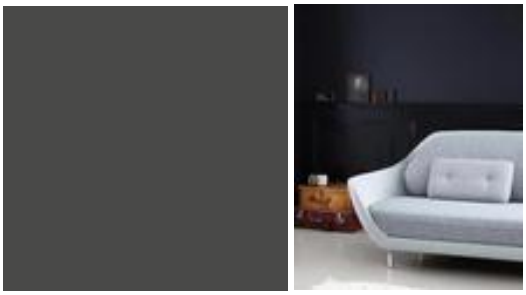
Konsulent:

Forslag 4 er en lysere farge

Til fargeforslag 3 og 4 er det anbefalt følgende:

Håndløper/Rekkverk:

Dempet sort (LADY 9938)



Heissjakt:

Green Marble (LADY 8422)



Konsulent:

Til begge disse forslagene (forslag 3 og 4) anbefales rekkverk i Dempet Sort og heissjakt i Green Marble

Igjen:

Det er tatt utgangspunkt i at dørene er fabrikkmalt i fargen bomull. Listene rundt dører og gulvlister anbefales malt i veggfargen. Taket som i dag er hvitt kan gjerne males i samme farge som veggen, det gir et roligere inntrykk (og en enklere malejobb med tanke på maskering). Dersom vi går for hvite tak anbefales dette i samme hvittone som dørene.

Metalldørene som i dag er blå anbefales malt i veggfargen, evt samme farge som på rekkverket (9938 Dempet sort). Alle sikringsskap som i dag er blå anbefales malt i veggfargen, slik at de bli mer kamuflert. Den røde kanten/kassa rundt postkassene bør males i veggfargen eller samme farge som heisen.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 14.02.25 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 20.02.25
Selskapsnummer: 529 **Selskapsnavn:** LIAKOLLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Nils-Inge Bergan er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anne May Brekke og Ida Kolstad Abood er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av farge til rekkehusene.

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Fargealternativ nr 1 rekkehus, Stockholmsgrønn (Jotun 7653)
- ☐ Fargealternativ nr 2 til rekkehus, Muted Yellow (Jotun 10168)
- ☐ Fargealternativ nr 3 til rekkehus, Sandbeige (Jotun 1939)

Sak 5 Valg av farge til blokk oppgangene.

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Fargealternativ nr 1 blokk oppgangene. Modern Beige (LADY 12076)
- ☐ Fargealternativ nr 2 blokk oppgangene. Vanilje (LADY 1519)
- ☐ Fargealternativ nr 3 blokk oppgangene. Granskygge (LADY 1288)
- ☐ Fargealternativ nr 4 blokk oppgangene. Space (LADY 10678)

**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 ekstraordinært årsmøte 2025 for LIAKOLLEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 946475610
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. februar kl. 19:00 til 20. februar kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 82.

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.

Styrets innstilling
Nils-Inge Bergan velges som møteleder.

Forslag til vedtak:
Nils-Inge Bergan er valgt.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 14
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Anne May Brekke og Ida Kolstad Abood som protokollvitner

Forslag til vedtak:
Anne May Brekke og Ida Kolstad Abood er valgt.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 67
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 15
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 67
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 15
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av farge til rekkehusene.

Det skal velges 1 farge til rekkehusene av 3 forslag fra Fargeutvalget og fargekonsulent fra Jotun.
Fargeprøver er montert på bod vegg ved H.126

Styrets innstilling
Saken avgjøres med relativt flertall. Alternativet med flest stemmer ansees som valgt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1: Fargealternativ nr 1 rekkehus, Stockholmsgrønn (Jotun 7653)
Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2: Fargealternativ nr 2 til rekkehus, Muted Yellow (Jotun 10168)
Forslaget falt

Forslag til vedtak 3: Fargealternativ nr 3 til rekkehus, Sandbeige (Jotun 1939)
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 38
Antall stemmer for vedtak 2: 8
Antall stemmer for vedtak 3: 26
Antall blanke stemmer: 10
Forslagenes flertallskrav: Relativt (flest stemmer)

Transaksjon 09222115557540134351 Signert NB/, AMB/, IKA/

5. Valg av farge til blokk oppgangene.

Det skal velges 1 farge til blokk oppgangene av 4 forslag fra Fargeutvalget og fargekonsulent fra Jotun. Fargeprøver er malt i hver oppgang.

Styrets innstilling
Saken avgjøres med relativt flertall. Alternativet med flest stemmer ansees som valgt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1: Fargealternativ nr 1 blokk oppgangene. Modern Beige (LADY 12076)
Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2: Fargealternativ nr 2 blokk oppgangene. Vanilje (LADY 1519)
Forslaget falt

Forslag til vedtak 3: Fargealternativ nr 3 blokk oppgangene. Granskygge (LADY 1288)
Forslaget falt

Forslag til vedtak 4: Fargealternativ nr 4 blokk oppgangene. Space (LADY 10678)
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 35
Antall stemmer for vedtak 2: 14
Antall stemmer for vedtak 3: 10
Antall stemmer for vedtak 4: 12
Antall blanke stemmer: 11
Forslagenes flertallskrav: Relativt (flest stemmer)

Vedtekter

for Liakollen Borettslag org nr 946475610 vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 08.12.2005, med endringer vedtatt på generalforsamling 24.04.2008, 15.04.2010, 02.04.2013, 14.04.2020, 22.03.2021, 28.03.2022, 28.03.2022, ekstraordinær 01.02.2024 og 05.04.2024.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Liakollen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. FORKJØPSRETT

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- *på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller*
- *ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen*

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer og dører innvendig (inkl treverket i vindusrammen), rør, kraner, radiatorer og termostater, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, kraner, radiatorer og termostater, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Dersom det er montert noe på utsiden av vinduer/verandadører (f.eks. utvendig solskjerming) påligger hele vedlikeholdsansvaret den enkelte andelseier, da perforering av aluminiumsbelegget på utsiden av vinduene/verandadørene opphever garantien.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 6 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. SIKRING OG OVERVÅKING AV FELLESAREALER

9-1 Overvåkning med kamera

Styret kan iverksette tiltak for kameraovervåking av fellesarealer som er disponert til for eksempel parkeringsplasser inne/ute, bodanlegg ute, dersom dette anses nødvendig.

(1) Overvåkingen skal ha som eneste hensikt å sikre liv og verdier for laget og lagets beboere.

(2) Overvåkingen skal etableres og utføres iht. enhver tid gjeldende lov og forskrifter og anbefalinger fra Datatilsynet, inkludert nødvendige tillatelser og konsesjoner.

(3) Signaler for kamera-overvåking skal gå over et lukket nett som er rimelig sikret mot tapping av informasjon. Med lukket nett menes enten fysisk adskilt nett eller del av annet nett sikret på tilstrekkelig måte.

(4) Tilgang til materiale innsamlet gjennom slik overvåking skal kun gis til bemyndiget person på grunnlag av behov og i hht. overvåkingens hensikt og gitte konsesjoner.

(5) Overvåkingsanlegg kan etableres som del av fellesanlegg med andre lag i området eller med godkjent sikkerhetsfirma med nødvendige tillatelser og konsesjoner.

(6) Alle overvåkede områder skal merkes/skiltes tydelig i hht. anbefalinger/direktiv fra Datatilsynet.

9-2 Porttelefoner med bildeoverføring

I laget kan det monteres porttelefoner med bildeoverføring, dersom dette anses nødvendig.

(1) Eneste hensikt er å sikre at ikke uvedkommende får adgang til lagets oppganger, samt å sikre liv og verdier for lagets beboere og laget.

(2) Bildeoverføringen vil kun bli overført til den enkeltes oppkalte porttelefon.

(3) Signalene fra bildeoverføringen vil gå over et lukket nett og kan ikke lagres.

(4) Bildeoverføringen skal etableres og utføres i hht. enhver tid gjeldende lov og forskrifter og anbefalinger fra Datatilsynet, inkludert nødvendige tillatelser og konsesjoner.

(5) Alle berørte områder merkes tydelig i hht. anbefalinger/direktiv fra Datatilsynet.

9-3 Vakttjenester

Styret kan beslutte å inngå avtale med ekstern vakt-/vektertjeneste om sikring og kontroll av fellesarealer med mer, gjennom patruljering.

10. GENERALFORSAMLINGEN

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen kan innkalles elektronisk til de andelseiere som har samtykket til elektronisk kommunikasjon og skal innkalles skriftlig til de av andelseierne som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon. Styret kan velge å kalle inn alle andelseiere skriftlig i gitte tilfeller hvor styret vurderer dette som nødvendig. Styret kaller inn med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

10-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

12. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler

for Liakollen borettslag org nr 946475610 vedtatt 03.11.92, med endringer den 13.05.97, 14.04.05, 08.12.05, 19.04.06, 24.04.08, 07.04.11, 22.03.21, 28.03.2022, 30.03.2023 og 05.04.2024.

1. INNLEDNING

1-1 Liakollen Borettslag er et andelslag som er tilknyttet OBOS. Borettslaget består av 131 leiligheter, fordelt på 104 leiligheter fordelt på 2 blokker og 27 leiligheter fordelt på 2 rekkehus.

1-2 Andelseierne eier borettslaget og er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand. Innbetalte felleskostnader må dekke alle utgifter som løper i borettslaget.

1-3 Husordensreglene kommer i tillegg til borettsloven, og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

1-4 Ytterligere informasjon og detaljer om praktiske forhold i borettslaget finnes i beboerportalen Vibbo, i seksjonen «Temaer».

2. RO

2-1 Enhver beboer plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulemper for andre beboere.

2-2 Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23.00 - 07.00. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av f.eks. stereoanlegg, radio, TV, vaskemaskiner og oppvaskmaskiner.

2-3 Støy som banking, boring og støyende hagearbeid bør unngås etter kl. 21.00 og må ikke utføres på søndager og helligdager.

2-4 Sang og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet kl. 21.00 - 07.00.

2-5 Ved arrangering av fester eller støyende sammenkomster og støyvoldende arbeide må naboer varsles. Med nabovarsel tilsidesetter man dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.

3. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

3-1 Ingen må sette fra seg sykler, ski, akebrett, sko eller andre gjenstander i ganger og felles rom. Dette er i henhold til brannforskriften og alminnelig orden.

Barnevogner kan settes under trappen når dette ikke er til hinder for beboerne.

3-2 Utgangsdører i blokker og dører til søppelrom skal alltid være låst. Ukjente må ikke slippes inn.

3-3 Lek og unødig opphold i trappeoppgang og heis er ikke tillatt.

3-4 Trappevasken i blokkene settes bort til et firma. Kostnadene forbundet med dette blir belastet borettshavere i blokkene hver måned som tillegg til innbetalte felleskostnader. Styret får andelseiernes fullmakt til å vurdere omfanget av ordningen, tilbudsvurdering fra aktuelle firmaer, og inngåelse av kontrakt.

3-5 Risting og banking av tepper og tøy fra balkonger eller vinduer er ikke tillatt. Lufting og tørking av tøy skal bare skje på en slik måte at det ikke generer naboer.

3-6 Søppel skal pakkes forsvarlig inn og kastes i avfallscontainere i søppelrom. Større kolli må fjernes av den enkelte leieboer eller ved organisert fjerning av søppel. Styret vil bestille en stor søppelcontainer minst to ganger pr. år, fortrinnsvis høst og vår.

3.6.1 Oslo kommunes retningslinjer for kildesortering skal følges med hensyn til hvor søppel skal kastes (vanlige avfallscontainere, eller spesialcontainere, eventuelt levering til gjenbruksstasjon). Mat- og plastavfall skal pakkes forsvarlig inn i egne poser og kastes i avfallscontainere i søppelrom. Mindre restavfall kastes i avfallscontainere i søppelrom. Større kolli må fjernes av den enkelte beboer eller ved organisert fjerning av søppel. Styret vil bestille en stor søppelcontainer/ komprimatorbil i forbindelse med vårdugnaden.

3.6.2 Avfalls-sekker (f.eks. iSEKK) skal plasseres i henhold til gjeldende brannforskrifter (bl.a. minimum 5m unna vegg). Bruk av avfalls-sekker skal meldes styret via Vibbo. Avfallssekker skal hentes innen maksimum 48 timer (på virkedager) etter at de er fulle, om ikke kan sekkene bli avhendet av styret for beboers regning. Vedlagte veiledere (for håndverker og for eiere) skal følges.

3-7 Innvendige eller utvendige forandringer må følge borettslagets forskrifter og retningslinjer. Søknad om forandringer må sendes styret.

3-8 Ved maling, beising av fasade skal kun godkjente farger benyttes. Styret godkjenner fargevalg.

3-9 I vinterhalvåret bør ikke alle radiatorene slås av samtidig. Ved lufting i streng kulde kan det oppstå frostskader om radiatoren er fullstendig stengt. Dette er beboernes eget ansvar.

3-10 Oppvaskmaskin og vaskemaskin må kun kobles på kaldtvannskran.

3-11 Parkering skal kun skje på oppmerkede P-plasser. (Gjelder også P-hus) Det er forbudt å oppbevare uvedkommende gjenstander i P-hus.

3-12 Kjøring skal i størst mulig grad unngås på boligområdet. Det tillates kun nødvendig kjøring av store eller tunge kolli eventuelt passasjerer som er dårlige til bens. I så fall skal dette skje i gangfart og med forsiktighet overfor barn og voksne på gangveiene.

3-13 Vannskader eller andre skader som oppstår ved skjødesløshet må dekkes av andelseieren.

3-14 Sykler skal ikke oppbevares foran/mellom blokkoppgangene fra og med første snøfall, for ikke å stå til hinder for vaktmesters snømåking. Avsnittet gjelder ikke sykkelstativ i Høgåsveien 70.

4. DYREHOLD

4-1 Generell erklæring om dyrehold må forefinnes.

4-2 Beboere som har dyr forplikter seg til følgende:

A. Ingen dyr har lov til å gå løs innenfor borettslagets område.

B. Eieren/ansvarlig skal umiddelbart fjerne ekskrementer fra dyret.

C. Eieren er fullt ansvarlig for skade dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.

Personskader fører utelukkende til krav om terminasjon av dyret.

D. Dersom berettigede klager over at dyreholdet generer naboer ved lukt, bråk eller annet, er eier forpliktet til å fjerne dyret fra leiligheten.

I tvilstilfeller avgjør styret hvorvidt en klage er berettiget.

Skjema for registrering av dyr finnes på side 6.

5. OVERLATING AV BRUK

Se vedtekter.

6. Ansvar

6-1 Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene følges og overholdes.

6-2 Andelseier er ansvarlig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på aktsomhet

6-3 Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen bolig. (jfr. Vedtekter).

6-4 Vedlikehold av hage og utenomhusareal forlanges. Hagen skal ikke benyttes som lagringsplass.

6-5 Gjerder / hekker
Hekker ut mot vei/gangvei kan maksimum være 1,5 meter høye (ref. PBL § 103).
Gjerde/hekk må ikke være til hinder for sikten i frisiktsoner.
Hekker mellom hver bak-/forhave kan maksimum være 2 meter høye. Andelseier er selv pliktig holde sin hekk innenfor grensene for tillatt høyde.
Styrets godkjenning skal innhentes på forhånd før montering av gjerder, samt ved planting av hekk eller trær mot vei.

6-6 Plantede busker og trær skal trimmes og holdes i rimelig høyde og omfang, slik at de ikke er til hinder for fritt utsyn.

6-7 Andelseier er ansvarlig for at postkassen er merket med navnskilt etter gjeldende standard og utforming. Klistrelapper, dymotape etc. er ikke tillatt.
Om andelseier ikke anskaffer nytt postkasseskilt innen fire uker etter nyinflytting eller at skaden/manglen ble oppdaget, vil borettslaget gå til anskaffelse av nytt postkasseskilt for andelseiers regning.

6-8 Ved uforsvarlig bruk av heis som medfører heisstopp, kan andelseier bli holdt økonomisk ansvarlig for kostnader forbundet med reparasjoner og igangsetting. Med uforsvarlig bruk menes at heisen kjøres på en slik måte at heisens sikkerhetssystemer utløses. Barn skal ikke betjene heisene uten tilsyn.

7. DIVERSE

7-1 Alle saker som er inngitt skriftlig til styret, er styret forpliktet til å behandle, fatte vedtak og besvare skriftlig. Styret er ikke pliktig til å behandle anonyme henvendelser.

7-2 Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller annen sjenanse skal fortrinnsvis rettes direkte til naboen selv. Hvis dette ikke fører fram skal styret kontaktes.

7-3 Borettslagets styre kan organisere dugnad etter behov.

8. ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGG

8-1 Garasjeanlegget skal kun benyttes til bil, takgrind og 4 dekk. Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget til oppbevaring av andre ting jfr. gjeldende brannforskrifter. Dog kan heiseanordning for skiboks monteres i tak over garasjeplass, jfr. pkt 8.6.

8.1.1 Bilen skal stå parkert på anvist nummerert plass, og slik at den ikke står til ulempe for naboplassene.

8.1.2 Avskiltede biler skal være forsynt med tydelig plakat på frontrutens innside med eierens navn, adresse og leilighetsnummer.

8.1.3 BILVRAK SKAL IKKE HENSETTES PÅ PARKERINGSPLASSENE

8-2 Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i eller ved bilene. Borettslaget har heller ikke ansvar for skade som måtte bli påført på grunn av kollisjoner i garasjen.

8-3 Uvedkommende har ikke adgang til garasjene. Garasjeportene og dørene skal være låst når garasjen forlates.

8.3.1 Eieren er ansvarlig for skader som påføres garasjen av ham, hans familie, folk i hans tjeneste eller andre han gir adgang til anlegget.

8-4 Eieren må sørge for å holde plassen fri for søppel og avfall, jfr. gjeldende brannforskrifter.

8.4.1 Eier er pliktig/ansvarlig for at bil og andre ting fjernes når garasjefeiing skal foretas. Oppslag om feiing vil bli satt opp i god tid i hvert enkelt tilfelle etter behov.

8.4.2 Biler eller andre ting som blir stående etter varsel om feiing er gitt, kan bli tauet vekk/fjernet for eierens regning.

8-5 Styret eller den styret/generalforsamlingen bemyndiger kan besørge biler som er ulovlig parkert, - borttauet eller iverksette andre preventive tiltak som er tillatt etter norsk lov.

8-6 Eieren må ikke foreta innredning eller montere innredninger. Unntatt fra denne regelen er heiseanordning for å løfte skiboks fra biltak, og for å lagre skiboksen oppunder garasjetaket. Ved montering av slike innretninger gjelder følgende regler:

8.6.1 Før installasjonsarbeid igangsettes, må prosjektet forelegges styret for godkjenning. Fastsatt mal for materialbruk og visuell utforming samt plassering må følges.

8.6.2 Alle kostnader ved installering, og all risiko knyttet til installering/bruk og vedlikehold av innretningen påhviler andelseier som disponerer plassen. Herunder reparasjon og ansvar for evt. lekkasje fra tak og andre bygningsmessige følger.

8.6.3 Kun standard skibokser for bil tillates opphengt i heiseanordningen.

8-7 Overlating av bruk av garasjeplassen til andre beboere skal meldes til styret i borettslaget.

8-8 Reparasjoner og vask av biler er ikke tillatt i garasjeanlegget. Olje, bensin og dieselsøl må ikke forekomme. Bilmotoren må ikke gå på tomgang.

8-9 Det er ikke tillatt å la barn leke i garasjeanlegget.

8-10 Vesentlig brudd på ordensreglene for garasjeanlegget ses på som mislighold av bruksretten for leiligheten.

9. GJESTEPARKERING

9-1 Kjøretøyer på 3,5 tonn eller tyngre, campingvogner og biltilhengere forbys å parkere på gjesteparkeringen.

9-2 Gjesteparkeringen skal ikke benyttes til andelseiernes egne biler. Her gjelder til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser fra engasjert parkeringsselskap.

10. PARKERINGSKONTROLL

10-1 Andelseiere og gjester er pålagt å følge de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser og skilting fra engasjert parkeringsselskap.

11. ORDENSREGLER FOR BALKONGER

11-1 Gjelder innglassede balkonger/uterom i blokkene

11.1.1 Kun zip-screen av godkjent type og farge fra leverandør godkjent av styret kan monteres som utvendig solskjerming.

11.1.2 Kun rullegardiner av godkjent type og farge fra leverandør godkjent av styret kan monteres som innvendig solskjerming.

11.1.3 Det er ikke tillatt å bore i, eller på andre måter skade, balkongrekkverket, rammen eller andre bestanddeler av innglassingskonstruksjonen. Ved slike skader må reparasjon bekostes av beboer.

11.1.4 Kun blomsterkasse av godkjent type (innvendig plassering) fra leverandør godkjent fra styret kan monteres. Montering skal foretas av godkjent leverandør.

11.1.5 Det er ikke tillatt å sette opp ytterligere innsynsskjerming på glasset i balkongrekkverkene.

11.1.6 Det er ikke tillatt å benytte balkong/uterom som lagringsplass.

11-2 Gjelder balkonger i rekkehus

11.2.1 Kun markise i farge godkjent av styret kan monteres.

11.2.2 Det er ikke tillatt å benytte balkong/uterom som lagringsplass.

11-3 Gjelder alle balkonger

11.3.1 Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i henhold til brannvernloven og ikke sjenerer naboene. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. Gassbeholdere til grill skal oppbevares i henhold til gjeldende brannforskrifter. Grilling på balkong skal ikke forekomme etter kl. 22.00.

På innglassede balkonger må lukene åpnes eller dras til side slik at røyk og eventuell lekket gass luftes ut raskt.

Vedlegg 1 (side 7) – eiers veileder – ref punkt **3.6.2**
Vedlegg 2 (side 8) – håndverkers veileder – ref punkt **3.6.2**
Vedlegg 1 (side 9) – registreringsskjema – erklæring for dyrehold
Vedlegg 2 (side 10) – bestillingsskjema for ekstra nøkler til blokkoppganger

VEILEDER FOR EIER
Punkt 3.6.2 – husordensregler
Liakollen borettslag

3.6.2 Avfalls-sekker (f.eks. iSEKK) skal plasseres i henhold til gjeldende brannforskrifter (bl.a. minimum 5m unna vegg). Bruk av avfalls-sekker skal meldes styret via Vibbo. Avfallssekker skal hentes innen maksimum 48 timer (på virkedager) etter at de er fulle, om ikke kan sekkene bli avhendet av styret for beboers regning. Vedlagte veiledere (for håndverker og for eiere) skal følges.

1. Varsle styret via Vibbo.

2. Sette seg inn i gjeldende husordensregler.

3. Informere håndverker(e) om reglene ved avtaleinngåelse (eget skriv for håndverker).

4. Følge opp at håndverker overholder reglene under arbeidets gang.

5. Eier er ansvarlig for at reglene overholdes.

VEILEDER FOR HÅNDVERKER
Punkt 3.6.2 – husordensregler
Liakollen borettslag

3.6.2 Avfalls-sekker (f.eks. iSEKK) skal plasseres i henhold til gjeldende brannforskrifter (bl.a. minimum 5m unna vegg). Bruk av avfalls-sekker skal meldes styret via Vibbo. Avfallssekker skal hentes innen maksimum 48 timer (på virkedager) etter at de er fulle, om ikke kan sekkene bli avhendet av styret for beboers regning. Vedlagte veiledere (for håndverker og for eiere) skal følges.

1. Påse at avfallssekker plasseres i henhold til brannforskrifter (bl a minimum 5 meter unna vegg/bygning).

2. Følge avfallsleverandørens regler for farlig avfall.

3. Påse at sekker som er fulle blir hentet innen 48 timer (på virkedager) etter at de er fulle.

4. Fulle sekker som ikke blir fjernet iht til regelverket vil bli avhendet av styret, og kostnadene vil bli fakturert.

5. Definisjonen på full sekk følges avhengig av leverandør.

Registrering av dyrehold gjøres på temaside **«dyrehold/dyreholdserklæring»** inne på Vibbo. Alternativt kan denne siden benyttes, skriv ut, fyll ut, signer og lever i styrets postkasse ved Høgåsveien 50.

Registreringsskjema - erklæring for dyrehold

Har du hund? Hvis ja, hvor mange? Hvis nei, skriv 0. *

Har du katt? Hvis ja, hvor mange? Hvis nei, skriv 0. *

Bekreft at du har satt deg inn i regelverket for dyrehold (punkt 4 i Husordensreglene). *

Eventuelle kommentarer.

Navn

Adresse

Leilighetsnummer

Signatur

SKJEMA FOR ETTERBESTILLING AV NØKLER TIL BLOKKINNGANGER

Navn *

. . . . . .

Adresse *

. . . . . .

Telefon *

. . . . . .

Antall nøkler *

. . . . . .

Nøkkelnummer (K + nummer – finnes på nøkkelen du har) *

. . . . . .

Jeg godkjenner at mine person- og kontaktopplysninger deles med den eksterne leverandøren som styret benytter som mottaker av skjemaet.

Signatur *

. . . . . .

Felter merket med * må fylles ut.

Ferdig utfylt skjema legges i styrets postkasse ved Høgåsveien 50 eller sendes til styrets e-postadresse (styret@styrerommet.no)eller.

Nøkkelbestillingen vil bli sendt direkte til din postkasse med faktura vedlagt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Philip Magnussen
HØGÅSVEIEN 66

Dato: 01.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524350
8912779

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.191 BNR. 151

Vi viser til bestilling av 20260101 for HØGÅSVEIEN 66.

GNR. 191 BNR. 151

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.09.1989.

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

15277 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

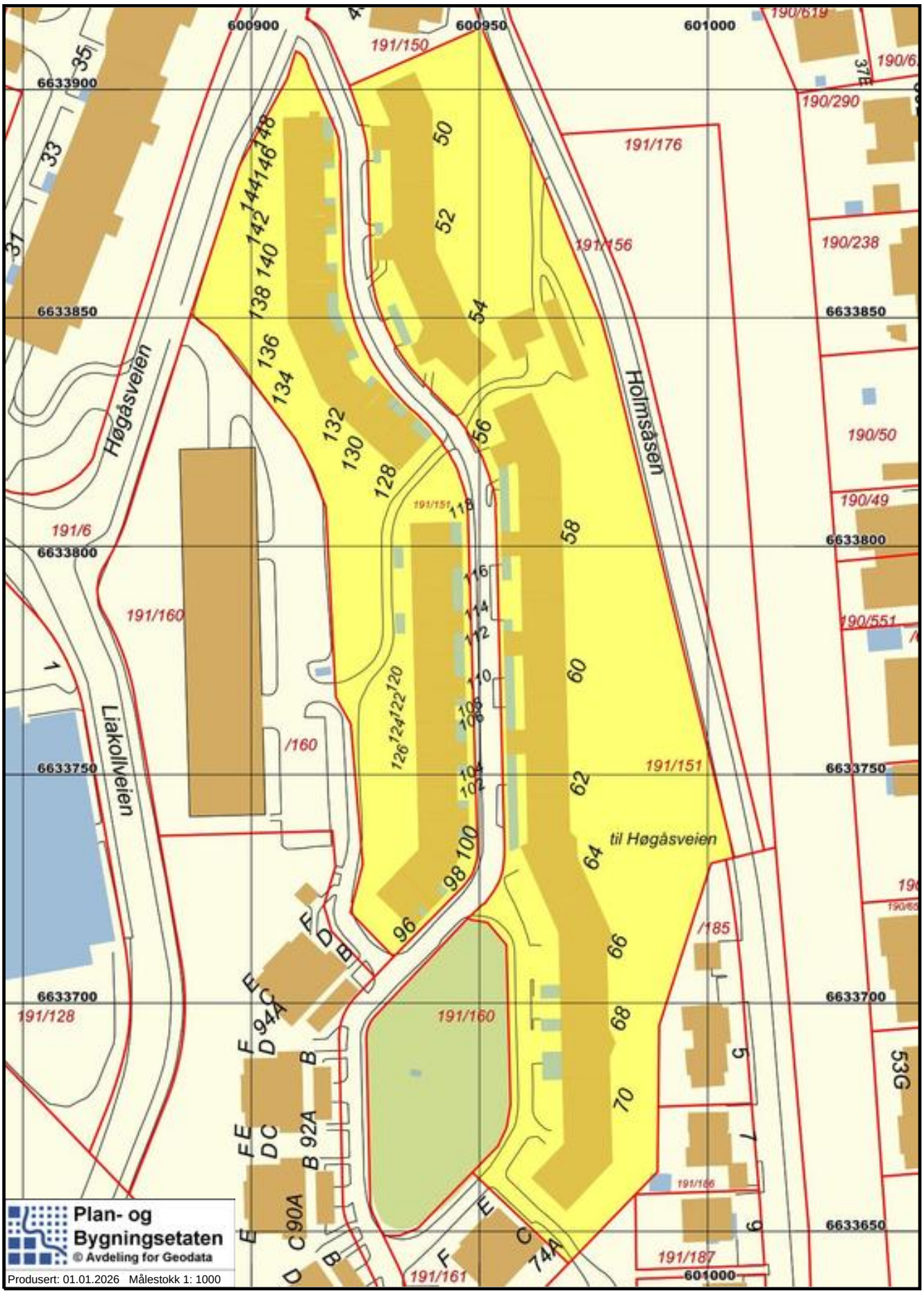
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

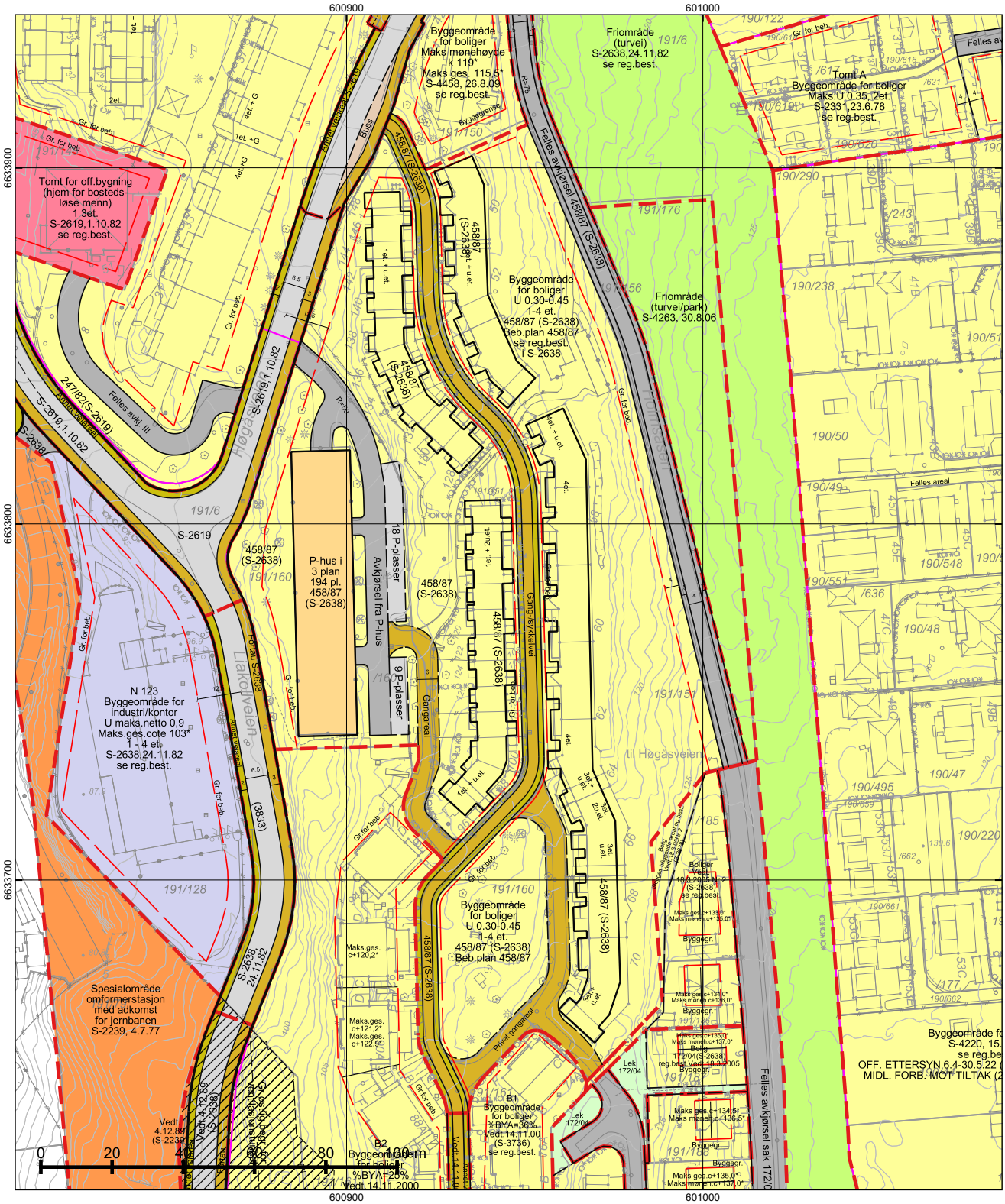
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


600900
600950
601000
6633900
6633850
6633800
6633750
6633700
6633650
Høgåsveien
Holmsåsen
Liakollveien
til Høgåsveien
191/150
191/176
191/156
191/151
191/160
191/128
191/161
191/187
191/6
191/185
190/290
190/238
190/50
190/49
190/551
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 01.01.2026 Målestokk 1: 1000



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151192/ 86524350
Deres ref.:
Adresse: Høgåsveien 66
Kommentar:
Gnr/Bnr: 191/151

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

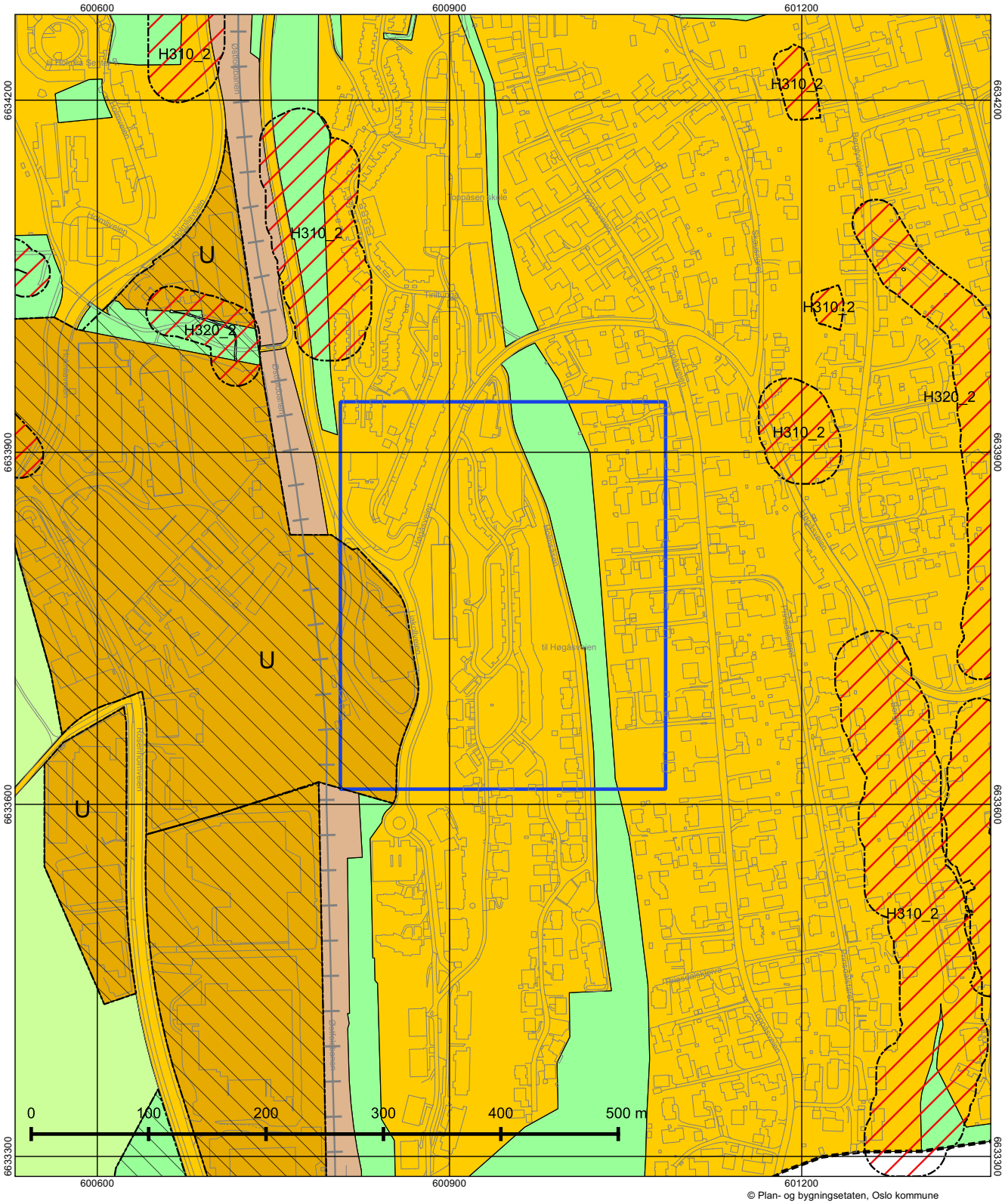
41 - Turvei/skiløype
70 - Felles avkjørsel
71 - Felles parkering
72 - Felles lekeareal
73 - Felles gangareal
75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
110 - Bolig m.tilh. anlegg
150 - Industri m.tilh.anlegg
160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
624 - Underjordisk

70 - Felles avkjørsel
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
313 - Skulder - bankett
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
624 - Underjordisk anlegg
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)

Grense for bebyggelse
Byggegrense
Beregnet senterlinje veg
Bygningens avgrensing i beb. plan
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oppheving av eiendomsgrense



Oslo

Dato: 01.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151192/86524350
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

45887

Forslag til mindre vesentlig endring av reguleringsplan med reg. best. samt forslag til bebyggelsesplan for gnr. 191 bnr. 7 m.fl., del av Toppåsen syd, Holmlia - boliger, forretning, off.bygning, gang-/sykkelvei m.m.

45887 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 01.12.1987
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198350032
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: se reg.best. i S-2638.
Knytning(er) mot andre planer: S-2638

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende:

Oslo Bolig og Sparelag
Hammearsborg Torg 1

0179 OSLO

Bjørn Nordby
C/o Selmer P.B. 9006 Vaterland

0134 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
870102134	92/312828	Anders Sundt	31. juli 1992

Arbeidssted : 191/0067 Liakollveien B 2
Byggherre : Oslo Bolig og Sparelag, Hammearsborg Torg 1, 0179 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

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

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

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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 Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 44-0056/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Høgåsveien 66 1259 OSLO
Matrikkel: Gnr 191, bnr 151 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Hanne Eika Klempe
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Meglerhuset Nordstrand AS
h.klempe@nordvikbolig.no
959 24 589



Aksel Bredesen
Eiendomsmegler / Partner
Meglerhuset Nordstrand AS
a.bredesen@nordvikbolig.no
468 89 847

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: