



aktiv.

Olaf Bulls vei 74, 0765 OSLO

**Strøken 2-roms selveier med flott utsikt & vestvendt terrasse på 12m<sup>2</sup> | Usjenert & svært gode solforhold | Garasjeplass**



Eiendomsmegler

## Scott Fredrik Bergman

**Mobil** 980 03 338

**E-post** scott.bergman@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 122 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 972 640,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 467,-  
**Selger:** Stian Roti Svendby

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1983  
**BRA-i/BRA Total** 45/49 kvm  
**Tomtstr.:** 52641.4 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 33, bnr. 2168  
**Snr.** 194  
**Oppdragsnr.:** 1008260110

# Strøken 2-roms selveier med flott utsikt & vestvendt terrasse på 12m<sup>2</sup> | Garasje plass

Velkommen til Olaf Bulls vei 74, en strøken og usjenert 2-roms utsiktsleilighet med trappefri adkomst og terrasse på 12m<sup>2</sup> med elektrisk markise. Leiligheten ligger godt til i et naturskjønt område. Her har du mulighet til å bo tilbaketrukket, men med nærhet til det meste du trenger i hverdagen.

Verdt å merke seg:

- Lekker 2-roms utsiktsleilighet med vestvendt terrasse på ca. 12m<sup>2</sup> med elektrisk markise
- Varmtvann, tv og internett inkludert i felleskostnadene
- Delikat flislagt bad
- Marka rett utenfor døren
- Dagligvarehandel (Søndagsåpen Kiwi) ca. 1km fra boligen
- Garasje plass med elbillader i felles anlegg
- Lave felleskostnader
- Ingen lån registrert på selskap
- Kort avstand til Liabakken holdeplass med linje 42, 42N, 45 og 46X

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	57
Energiattest .....	63
Nabolagsprofil .....	71
Budskjema .....	145

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 45 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 49 kvm

TBA: 12 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 kvm Entré, bod, bad/wc, soverom, kjøkken og stue

BRA-e: 2 kvm Bod (adkomst fra terrassen)

2. etasje

BRA-e: 2 kvm Bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm Terrasse- og balkongareal

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Sameiet har praktisk fellesbod for sportsutstyr og sykler ved inngangen til blokken.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stue ca. 2,39 m

Bod på ca. 2 m<sup>2</sup> i 2. etasje.

Bod på ca. 2 m<sup>2</sup> med adkomst fra terrassen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

52641.4 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 52.641,4 m<sup>2</sup>. Tomten skråner mot vest, og er opparbeidet med plen og

beplantning. Asfalterte internveier og biloppstillingsplasser. Noe naturtomt.

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger i et populært, naturskjønt og meget attraktivt boligområde på Voksen Skog, ved kanten av Nordmarka i Oslo. Voksen Skog ligger på Holmenkollens solside - høyt og fritt med marka som nærmeste nabo! Området har skoler, barnehager, god offentlig transport og vakre rekreasjonsområder. Dessuten er det et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Det er kort vei til fotballbane, idrettshall, hesteridning og treningscenter. Om vinteren kan man spenne på seg skiene så og si rett utenfor døra og velge forskjellige løypealternativ i Bærums- eller Nordmarka.

Om sommeren bruker man turveier og stier i samme områder. Bogstadvannet ligger i gangavstand fra leiligheten, med mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Her ligger også Bogstad gård med kafé og kulturaktiviteter, kunstutstillinger og gårdsopplevelser.

Bogstad golfklubb ligger i nydelige omgivelser, og tilbyr 18 hulls bane og driving range. Fra leiligheten er det dessuten kort vei til nasjonalanlegget i Holmenkollen, ærverdige Frognerseieren, samt populære Tryvann sommer- og vinterpark. Sistnevnte er et unikt helårsanlegg med skibakker og terrengpark på vinterstid, og sykkel-/klatreanlegg sommerstid.

### **Servicetilbud**

Dagligvarehandelen kan gjøres hos nærbutikken Kiwi Bogstad som holder åpent 7 dager i uken og ligger ca. 1km fra boligen. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det ca. 5 min med bil til Røa Senter som har et variert utvalg. Majorstuen og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil, med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Nærmeste holdeplasser er Åsly og Liabakken, som ligger hhv ca. 150m og 400m unna. Alternativt er det ca. 5 minutter på sykkelen til Voksenlia T-banestasjon. Med bil fra eiendommen tar det ca. 5 min til Røa, 13 min til Majorstuen, 20 min til Oslo S og 52 min til Oslo lufthavn Gardermoen.

Det er ca. 10 min gange til Grindbakken barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det ca. 16-17 min på sykkelen til Midtstuen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av private og kommunale barnehager. Nærmeste barnehage er Liabakken barnehage som ligger ca. 200 m fra boligen.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde med blokker og småhusbebyggelse. Denne leiligheten ligger i 1. etasje i en terrassert boligblokk over 2 etasjer pluss 4 underetasjer.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

- Liabakken barnehage (1-5 år) ca. 200m fra boligen.
- Grindbakken barnehage (1-5 år) ca. 900m fra boligen.
- Fossekallen barnehage (1-5 år) ca. 2.5 km fra boligen.

Barneskoler:

- Grindbakken skole (1-7 kl.) ca. 1 km fra boligen.
- Bogstad skole (1-7 kl.) ca. 1.6 km fra boligen.
- Voksen skole (1-7 kl.) ca. 2.6 km fra boligen.

Ungdomsskoler:

- Hovseter skole (8-10 kl.) ca. 3.3 km fra boligen.
- Midtstuen skole (8-10 kl.) ca. 4,2km fra boligen.

VGS:

- Persbråten videregående skole ca. 4,1km fra boligen.
- Ullern videregående skole ca. 7,2km fra boligen.

### **Skolekrets**

Grindbakken barneskole og Midtstuen ungdomsskole.

### **Offentlig kommunikasjon**

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Liabakken bussholdeplass kun 400 meter unna, hvor busslinjene 42, 42N og 45 har hyppige avganger. Fra bussholdeplassen kommer du enkelt til Røa T-banestasjon, som gir deg tilgang til sentrum på ca. 9 minutter med linje 2.

For bilister er det garasjeplass tilknyttet leiligheten, og enkel adkomst til Ring 3 og sentrale veiforbindelser i Oslo.

### **Bygningssakkyndig**

Geir Csisar

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eierseksjonen er fra 1983 og har bærende konstruksjoner i betong med utfyllende bindingsverk. Utvendig oppussing ble utført i perioden 2017-2019, som inkluderte etterisolering og nye fasader.

Bygningen er fundamentert med støpt såle på fast grunn, med en grunnmur i betong.

Veggkonstruksjonene består av bærende betong og utfyllende bindingsverk, med fasader som er forblendet med teglstein og noe malt eller beiset panel.

Takkonstruksjonen er et flatt tak, tekket med takpapp eller membran.

Etasjeskillerne er utført i betong.

Vinduer er utført med 3-lags isolerglass i trekarmen, og balkongdøren har isolerglass. Entrédøren er en finért dør som er brann- og lydklassifisert.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse med et betongdekke belagt med balkongteppe. Leiligheten disponerer også en biloppstillingsplass med elbillader i fellesgarasje, samt en bod i 2. etasje og en bod med adkomst fra terrassen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer: Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt.
- Dører: Avvik: Noe bruksslitasje/bruksmerker.
- 1. ETASJE > BAD/WC - Overflater vegger og himling: Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- 1. ETASJE > BAD/WC - Overflater Gulv: Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- 1. ETASJE > BAD/WC - Sluk, membran og tettesjikt: Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vannledninger: Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Automatisk vannstopp-system er ikke observert i kjøkken.
- Avløpsrør: Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Firmanavn: Tore Orvei AS, 2026

Beskrivelse: Svak drypping i en overgang mellom kaldtvannsrør under vasken som rant inn mot sluket. En av gulvflisene på badet foran speilet virker å ha løsnet mot limet i det ene hjørnet, slik at man kan høre en lav klikkelyd når man trækker på den.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Rørleggermester Kjell Svane Hansen, 2016; Powertech Elektroservices, 2016; Ufaglært, 2016

Beskrivelse: Rørlegger monterte vegghengt toalett, tilkobling ny servant og dusj. Elektriker la inn flere stikkontakter og monterte speilskap. Sparklet og malt tak. Lagt flis på flis på vegger og gulv.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Andenæs VVS AS, 2013; Tore Orvei AS, 2026

Beskrivelse: VVS-prosjekt i regi av sameiet med nye rør (varmt/kaldtvann) i hele blokken. Byttet ut del i overgangen mellom kaldtvannsrørene.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Hoel Elektro AS, 2012; Powertech Elektroservices, 2016; Eltel Networks AS, 2017; Kåre Hagen & Co AS, 2026

Beskrivelse: Sikringsskap oppgradert. Skrusikringer byttet ut med vippebrytere. Lagt inn ekstra kurs til platetopp på kjøkkenet slik at stekeovn og platetopp har hver sin kurs. I tillegg lagt inn flere strømuttak på badet. Installasjon av AMS-måler (automatisk strømvalesning). Byttet ut stikkontakt over platetopp på kjøkkenet. Byttet ut stikkontakter og ledninger over kjøkkenbenk og bak kjøleskap. Monterte nytt overspenningsvern i sikringboks.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

## **Innhold**

2. Etasje:

BRA-e 2 kvm: Bod

## 1. Etasje:

BRA-i 45 kvm: Entré, bod, bad/wc, soverom, kjøkken og stue

BRA-e 2 kvm: Bod (adkomst fra terrassen)

TBA 12 kvm: Terrasse og balkongareal

### **Standard**

#### Entré:

Nøkkelfri adkomst til boligen med smart kodelås fra Yale og kodelås med brikke på til oppgangen.

#### Kjøkken:

Kjøkkenet er i en delvis åpen løsning mot stuen. Innredningen har hvite glatte fronter, laminat benkeplate, og en 1 1/2 oppvaskkum i kompositt med avrenningsfelt. Det er fliser over benken. Benkeplate og to skap er fra 2018. Øvrige innredninger har varierende alder, og ett underskap er noe større enn de øvrige. Hvitevarer som induksjon platetopp og stekeovn er integrert, og det er opplegg for oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

#### Bad:

Badet er ifølge tidligere prospekt pusset opp i 2016. Det har fliser på gulv og vegger, og malt himling. Gulvet har elektriske varmekabler og fall mot sluk, med en nivåforskjell på ca. 4,5 cm fra dør til slukrist. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, en 100 cm servant med skuffer, og et dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk med tilluft via spalte under døren. Badet har et plastsluk og ukjent membran.

#### Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser. Vegger i stue og entré ble malt i 2025.

Himling: Malte himlinger.

#### Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Rørapplegg i kobber og plast. Hovedstoppekraner er plassert i himlingen rett utenfor leiligheten.

- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft skjer via veggventiler/vindusventiler.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler er plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. Anlegget har en 40 A hovedsikring. Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i 2026 og for utskifting av sikringer i 2012. Det finnes en kursfortegnelse som er i samsvar med antall sikringer. En bolig og brannforebyggende kontrollrapport ble utarbeidet 16.04.2026.

### **Innbo og løsøre**

Medfølger ved salg:

- Hvitevarer kjøkken (kombinert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, etc.)
- Infrarød varmelampe på terrasse
- Lykter og dekor i blomsterkasse
- Terrasseteppe
- Innredning i soveromsskap

Medfølger ikke ved salg:

- Hylle i entré
- Hylle over spisebord
- Lampe over spisebord
- Speil på dør til bod

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Elektriker har utført arbeider i 2026.
- Rørlegger har utført arbeider i badet i 2026.

2025:

- Vegger i stue og entré er malt i 2025.
- Det ble i januar 2025 gjennomført vedlikeholdsspyling av avløpsrørene i leilighetene.

2019:

- Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter).

2018:

- Ny benkeplate og to skap i 2018.

2016:

- Badet er pusset opp med nye overflater og innredninger i 2016.

2012:

- utskifting av sikringer i 2012.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2026:

- Større vedlikeholdsprosjekter i 2026 omfatter oppgradering av garasjelegget og utskifting av dører i oppgangene.
- Rehabilitering av garasjelegget er for tiden sameiets største og viktigste vedlikeholdsprosjekt.
- Dørene inn til leilighetene er imidlertid slitt og trekker ned helhetsinntrykket. Av hensyn til trivsel og verdivurdering ved salg av leilighetene ønsker vi å starte utskifting av dørene.
- I 2026 må vi også male nytt balkongrekkverk som ble montert på øvre D-felt i 2025.
- Kameraovervåking i garasjelegget

2025:

- Resten av feilrettingen ble utført i første kvartal 2025.
- En del av utelykter og – lamper måtte skiftes ut i 2025 fordi de var defekte.
- Sjøppelhusene på øvre D-felt ble skiftet ut høsten 2025.
- Treverket på balkongene på bakkeplan på øvre D-felt (nr. 56 til 72) ble byttet ut sommeren 2025.
- Én takvifte ble skiftet ut i 2025.

2024:

- Termofotografering av strømtavlene ble gjennomført i november 2024.
- Varmekabelen på plataet mellom nr. 56 og 58 ble skiftet ut høsten 2024.
- Batteri skiftet høst 2024
- Endring av låskoder
- Slamsuging av alle sandfang og sluk

2022:

- Rengjøring av ventilasjonssjakter

2019:

- Utvendig oppussing er utført i 2017-2019 i sameiets regi med etterisolering og nye teglsteinsfasader.
- fasaderehabilitering fra 2015–2019

### **TV/Internett/Bredbånd**

Telia er sameiets leverandør av tv og internett.

### **Parkering**

Medfølger 1 garasjeplass med elbillader i felles lukket anlegg.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring, polisenummer 72099249

## **Radonmåling**

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

## **Diverse**

Intervju med selger:

Vi har veldig god erfaring med å presentere et intervju med selgere i våre salgsoppgaver. Besvarelsen trenger ikke å være overdrevet selgende, men heller personlig og ekte. Vi håper du tar deg tid til å svare på disse.

Strømforbruk?

Vi har svært lave strømutgifter til oppvarming av leiligheten siden vi kun har yttervegg på én side. Varmtvann er allerede inkludert i lave felleskostnader, så her kan man ta seg en lang dusj både med og uten Norgespris uten å bli ruinert.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Med egen parkeringsplass med ladeboks innerst i parkeringsanlegget, er det enkelt å parkere uten stress med å slippe forbi biler som vil passere. Har man behov for en ekstra parkeringsplass kan man sette seg på venteliste i sameiet for å leie en. Om man ikke trenger parkeringsplassen sin, så kan den leies ut. Det er også rikelig med gjesteparkeringssplasser i samme garasjeanlegg.

Når kjøpte dere eiendommen?

Jeg kjøpte eiendommen i 2018 som min første selveide bolig. De siste par årene flyttet min nåværende samboer inn i leiligheten, og med gode lagringsmuligheter og mye skaplass for å være en relativt liten leilighet, så har jeg klart å finne plass til masse klær og sko til dama også. Førrige eier bodde her også i åtte år, med samboer de siste årene.

Hva var avgjørende for valget deres?

Som ivrig skiløper, generelt glad i skog og mark og glad i en dukkert, var det lukrativt med skiløyper, stier og badeplass rett nedenfor blokka. I tillegg så er det ingen trapper for å komme seg inn i leiligheten, slik at man slipper å bære treningsutstyr og handleposer opp og ned lange trappeganger. Samtidig er det bare fem minutters gange til 42 og 45-bussen som går inn til sentrum for jobb og sosiale sammenkomster, og 42-bussen er i tillegg nattbuss så man ikke trenger å ta taxi om det blir sent.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi har kommet i etableringsfasen der man fort får behov for flere soverom, så vi har kjøpt et rekkehus noen steinkast unna på Røa.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Det er eksepsjonelt gode solforhold på terrassen fra tidlig ettermiddag til langt ut på kveldene, og med varmelampe har vi kunnet sitte ute til lenge etter at solen har gått ned bak åsen i sommerhalvåret. Her har vi spist mye god grillmat uten innsyn, og

gjester komplimenterer utsikten nesten plagsomt ofte. Det har også vært en veldig praktisk bolig for både en og to personer som det er lett å holde ryddig og ren, og det er lite lyd fra naboer både inni selve leiligheten og ute på terrassen. I blokka er det en god miks av yngre og eldre, både med og uten barn, som det er lett å slå av en prat med.

Hva har dere likt best med området?

Umiddelbar nærhet til fine trenings og turområder. Vi har hatt mange spaserturer langs Bogstadvannet og i parken rundt Bogstad gård, hvor det er mulig å hilse på forskjellige dyr og ta seg en tur inn på kafeen. I tillegg er sameiet flinke til å vedlikeholde og pynte opp fellesarealene, og området føles veldig trygt både på dagtid og på kveldstid.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

De siste årene har det vært en del støy på ukedager og noe styr rundt parkeringsplasser i forbindelse med rehabilitering av garasjelegget, som nå er i sluttfasen.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vinter: Lunt og godt i TV-kroken. Skiturer fra døra, og av og til skøyteis på Bogstadvannet.

Vår: Behagelig fuglekvitter inn soverommet på morgenen. På vannet begynner Christiania Roklubb å ro så fort isen har smeltet og uteområdene blir grønne og frodige.

Sommer: Sene kvelder på terrassen i sola. Siden det er mykt teppe, ingen innsyn og tak over hele terrassen, er det fint å ta med seg madrassen på senga og sove ute. Siden leiligheten ligger så høyt over skogen nedenfor, er det knapt insekter å se.

Høst: Tørr terrasse man kan sette seg med et pledd i sofaen under varmelampen og se på høstregnet, før man trekker inn i varmen. Sykkel, rulleski og gåturer i opplyste gater i Sørkedalen eller i Holmenkollen.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord:

Solfyllt, rolig og trygt.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen benytter direkte elektrisk oppvarming med punktoppvarming som varmfordelingssystem. Badet har elektriske varmekabler i gulvet.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at de har brukt ca. 5.572 kWh for hele 2025 som tilsvarer snitt på ca. 464,3 kWh i mnd. Varmtvann er inkludert i de lave felleskostnadene.

### Energimerke

E

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 850 000

### Omkostninger kjøper

4 850 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

121 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

122 640 (Omkostninger totalt)

134 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

137 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 972 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 984 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 987 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt på denne seksjonen iht. Oslo Kommune sin eiendomsskatteliste for utskrevet eiendomsskatt 2026.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 109 041 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 436 162 for år 2024

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

1/920

### **Felleskostnader inkluderer**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr. 3.467,- pr. md. inkl. Varmtvann, tv og internett, vaktmestertjenester, renhold fellesarealer, snørydding, forretningsførsel, kommunale avgifter, forsikring av bygget, daglig drift og vedlikehold.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 467

**Andel fellesformue**

Kr 25 819

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Liabakken Boligsameie

**Organisasjonsnummer**

971277289

**Om sameiet**

Liabakken Boligsameie er et sameie i Oslo kommune som består av 329 seksjoner. Sameiet har organisasjonsnummer 971277289 og forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets hjemmeside er <https://vibbo.no/1268>.

Sameiet disponerer totalt 100 boder, hvorav 93 er inneboder i kjellerne og syv er uteboder i garasjeanlegget. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet. Korttidsutleie er begrenset til 60 døgn i året, definert som utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 døgn sammenhengende.

**Pågående saker**

- Rehabilitering av garasjeanlegget er for tiden sameiets største og viktigste vedlikeholdsprosjekt. Kostnadsoverslag for 2026: 21 000 000 kr. Selger opplyser at han allerede har innbetalt sin andel av prosjektet på kr. 34.066,-.
- Det er noe slitasje enkelte steder på malte overflater, først og fremst merker. Dørene inn til leilighetene er imidlertid slitt og trekker ned helhetsinntrykket. Av hensyn til trivsel og verdivurdering ved salg av leilighetene ønsker vi å starte utskifting av dørene. Kostnadsoverslag for 2026: 2 000 000 kr.
- Det oppstår hvert år vedlikeholdsbehov som er vanskelige å forutse, f.eks. takvifter som må skiftes ut, råtne leegger på terrasser, rørarbeid, lysarmaturer i garasjen, defekte utelamper og varmekabler. I 2026 må vi også male nytt balkongrekkverk som ble montert på øvre D-felt i 2025. Kostnadsoverslag for 2026: 2 000 000 kr.
- Styret foreslår overfor årsmøtet å montere overvåkning av garasjene. Kostnadsoverslag for 2026: 200 000 kr.
- Årsmøtet 2024 vedtok at sameiet skulle utarbeide en rapport om etablering av solcelle-anlegg. Det arbeides i øyeblikket ikke med saken.

Vedtatte saker:

- Det innhentes tilbud og inngås avtale med nytt anleggsgartnerfirma, hvor det i avtalen tydelig kommer frem hva som skal gjøres og når. Referanser må sjekkes.
- Planen er en rettesnor for styrets arbeid med vedlikehold og utvikling av sameiet.
- Det rengjøres for årsaken til at differansen på kr 185 991 ikke ble oppdaget, og begrunnelsen for at det enda ikke er gitt svar på hva som er årsaken til denne differansen.

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

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapet har ingen lån.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

### **Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: -4 422 230

Årsresultat for 2025: -2 699 567

Vedtatte kostnadsøkninger:

Felleskostnadene øker med 3 % fra 01.01.2026.

Det er vedtatt å innhente tilbud og inngå avtale med nytt anleggsgartnerfirma.

Større vedlikeholdsprosjekter i 2026 omfatter oppgradering av garasjeanlegget (18 millioner kroner) og utskifting av dører i oppgangene (1,5 millioner kroner).

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sak 8: Forslag om kameraovervåking i garasjen med en kostnad på 200 000,- NOK eks. mva. og årlige driftskostnader på ca. 3 000,- NOK.

Sak 9: Forslag om tiltak for vanntilførsel og tilbakeslagsventiler, med en estimert kostnad på 1,5 millioner kroner for hele sameiet.

Sak 10: Forslag til utviklings- og vedlikeholdsplan for 2026 med kostnadsoverslag for Garasjeanlegg (21 mill.), Inngangspartier og oppganger (2 mill.), Diverse nødvendig vedlikehold (2 mill.), og Kameraovervåking (0,2 mill.).

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Årsresultat for 2023 var kr 12 332 184,-

Budsjett for 2024 er kr 4 900 106,-

Arbeidskapital pr 31.12.2023 var kr 8 654 588,-

Det er flere vedlikeholdsprosjekter som allerede er satt i gang. Se årsberetningen som ligger vedlagt.

### **Styregodkjennelse**

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

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

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Forpliktelser

Vedlikeholdsplikt

1. Innvendige vannledninger t.o.m. stoppekran og avløpsledninger frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonene.

2. Elektriske ledninger til og med seksjonens hovedsikringspunkt.

Seksjonseieren er forpliktet til å utføre forsvarlig vedlikehold av levegg, gjerder, boder og lignende som er bygget på fellesareal som seksjonseieren disponerer.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Skader på fellesområder, for eksempel uteområder, trappeoppganger og ytterdører, som er forårsaket av flytting eller oppussing, skal utbedres av den som forårsaker skaden.

Seksjonseiere/beboere som har biloppstillingsplass hvor det er installert separate skyveporter, plikter å holde disse låst til en hver tid, samt sørge for nødvendig vedlikehold av portene.

Beboere med ansvar for dyr plikter å fjerne deres ekskrementer fra sameiets eiendom.

Beboerne plikter å holde trapper og ganger rene, samt holde avløpsrenner fra

terrassene åpne.

Kontroll av brannvernutstyr i den enkelte leilighet er beboerens eget ansvar.

Det er den enkeltes ansvar å sørge for vedlikehold i egen boenhet - herunder utskifting av defekte armaturer.

Dugnad

Det avholdes årlig dugnad på våren. Det avholdes årlig ryddeaksjon i fellesboder og garasjer.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 33, bruksnummer 2168, seksjonsnummer 194 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

25.11.1981 - Dokumentnr: 1981/30714-1/105 - Erklæring/avtale

Med flere bestemmelser

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1983 - Dokumentnr: 1983/2558-3/105 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 15,000

MED PRIORITET ETTER FØRSTE KJØPESUM

Gjelder denne registerenheten med flere

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

301/33/2168/194:

25.11.1981 - Dokumentnr: 30714 - Erklæring/avtale

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

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2168  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1983 - Dokumentnr: 2558 - Erklæring/avtale  
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET  
FOR: NOK 15,000  
MED PRIORITET ETTER FØRSTE KJØPESUM  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1983 - Dokumentnr: 2558 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 194  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/920  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 329 SEKSJONER  
Teller er rettet på snr 11 m/fl. iht tgl.l. 18.  
10,11,03.

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for "fasadeendringer" i Olaf Bulls vei 74, datert 11.04.2019.

Det foreligger ferdigattest for "nytt røropplegg" i Olaf Bulls vei 74, datert 10.07.2023.

Det foreligger ferdigattest for "nybygg (terrasseblokk)" i Olaf Bulls vei 74, datert  
07.12.1983.

Det foreligger ferdigattest for "ventilasjonsanlegg" i Olaf Bulls vei 74, datert  
18.07.1984.

Det foreligger ferdigattest for terrasseblokk datert 07.12.1983.

Det foreligger bygningsanmeldelse for "oppføring av terrasseblokk" i Olaf Bulls vei 74,  
datert 19.06.1981.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

07.12.1983.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Byggeområde for boliger.

Følger endret reguleringsplan for felt D (plan-ID S-2401), som regulerer området til  
byggeområde for boliger. 09.04.1981

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Korttidsutleie er begrenset til 60 døgn i året iht. vedtektene §2.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før

bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

-2 000 Gratis Interiørveiledning

3 990 Kommunale opplysninger

19 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

22 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger per stk.

6 725 Eierskiftegebyr

4 500 Foto  
9 500 Takst/tilstandsrapport inkl. plantegning  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
3 990 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 104 910

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34.900,- for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Scott Fredrik Bergman  
Eiendomsmegler  
scott.bergman@aktiv.no  
Tlf: 980 03 338

**Ansvarlig megler bistås av**

Scott Fredrik Bergman  
Eiendomsmegler  
scott.bergman@aktiv.no  
Tlf: 980 03 338

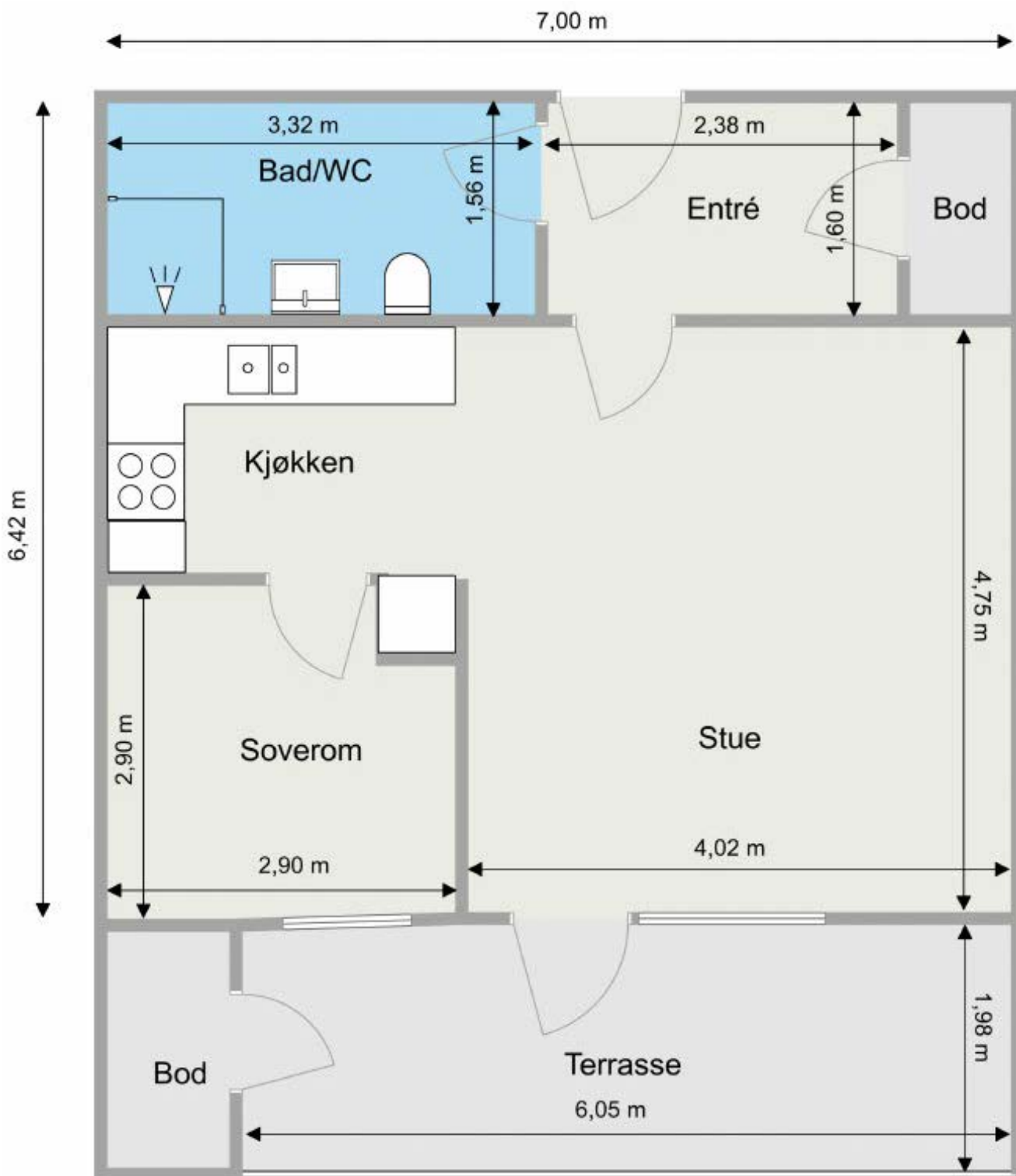
Adrian Gjerlaugsen  
Eiendomsmegler MNEF  
adrian.gjerlaugsen@aktiv.no  
Tlf: 908 44 887

**Oppdragstaker**

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221  
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

**Salgsoppgavedato**

04.05.2026



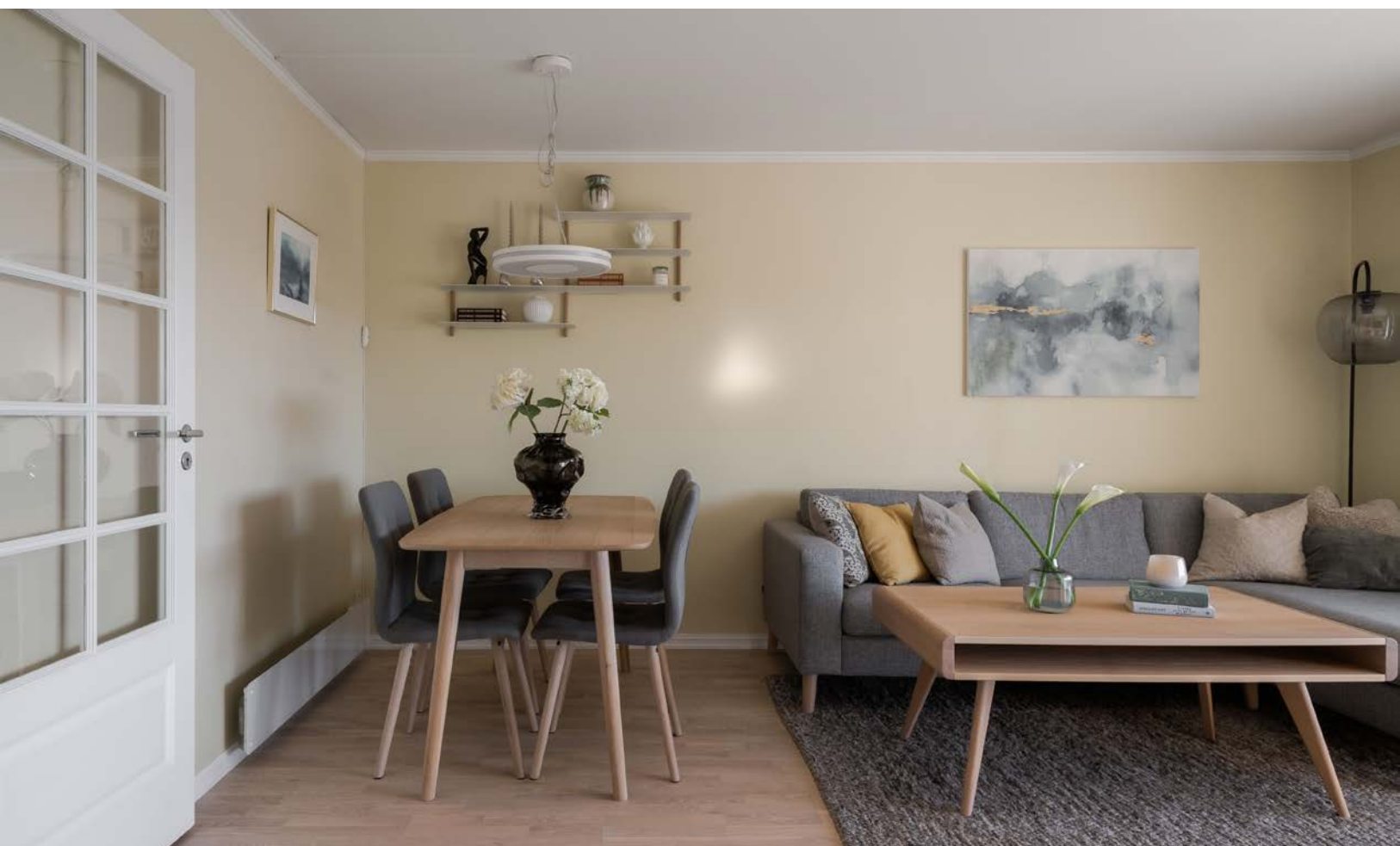
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

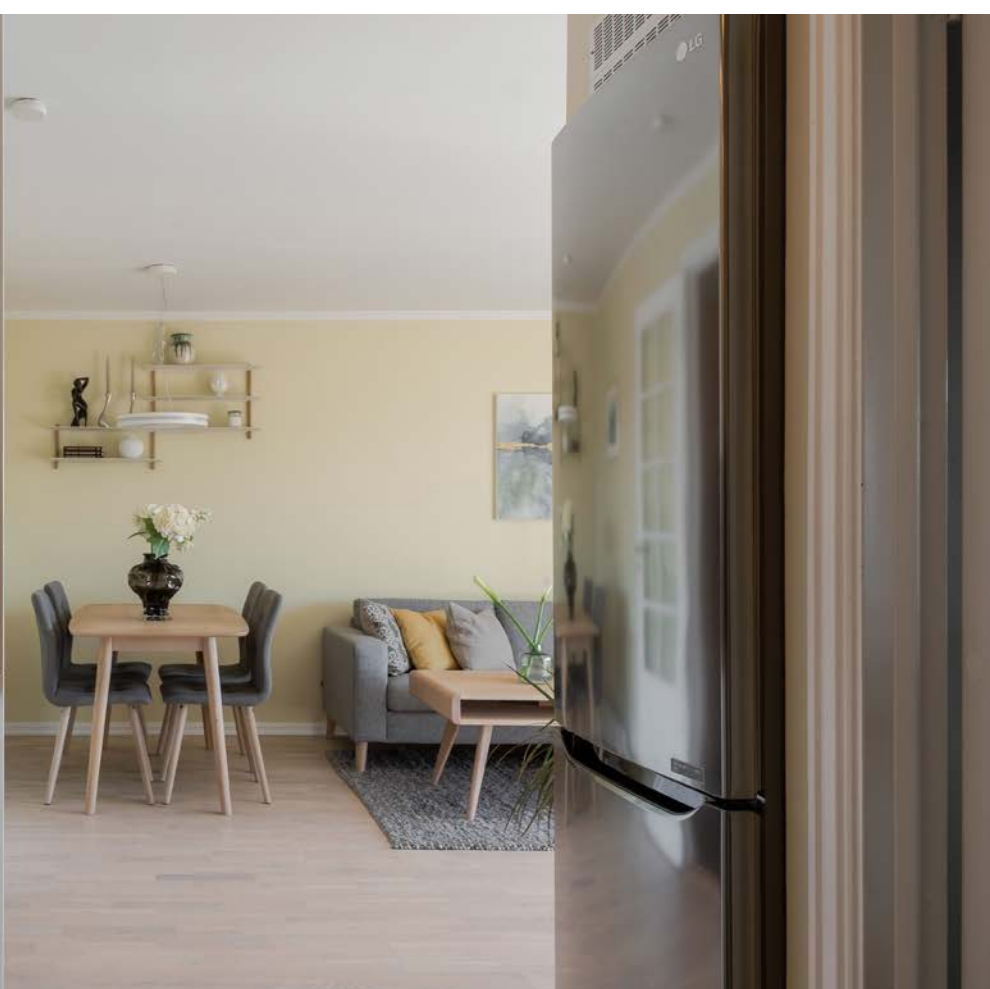










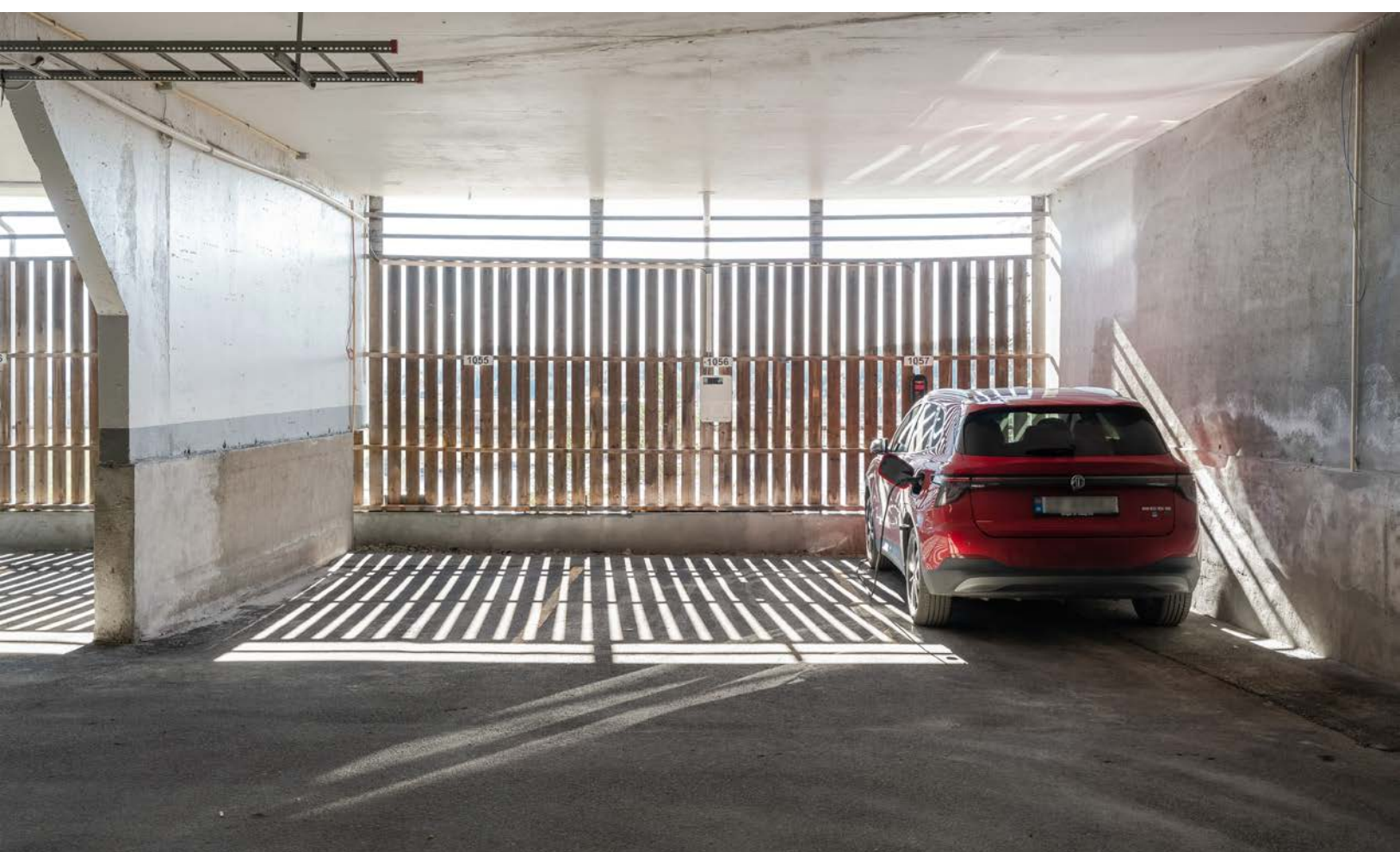

















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Eierseksjon

 Olaf Bulls vei 74, 0765 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 33, bnr. 2168, snr. 194

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m<sup>2</sup> BRA-i: 45 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 11256-2245

Eiendomsverdi ref nr: BW3626

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Csisar



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## **BNAnalyse AS**

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.

Rapportansvarlig



Geir Csisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden 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

Boligen er bygget i 1983. Utvendig oppussing er utført i 2017-2019 i sameiets regi med etterisolering og nye teglsteinsfasader. Vegger i stue og entré er malt i 2025. Badet er pusset opp med nye overflater og innredninger i 2016. Kjøkkeninnredninger med varierende alder.

## Eierseksjon - Byggeår: 1983

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bærende konstruksjoner i betong. Utfyllende bindingsverk. Fasader forblendet med teglstein. Noe malt/beiset panel. Flatt tak teknet med takpapp/membran. Vinduer med 3-lags isolerglass og trekarmner. Balkongdør med isolerglass. Finé entrédør. Brann- og lydklassifisert. Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 12 m<sup>2</sup>. Betongdekke belagt med balkongteppe. Bod på ca. 2 m<sup>2</sup> i 2. etasje. Bod på ca. 2 m<sup>2</sup> med adkomst fra terrassen. Biloppstillingsplass med elbillader i fellesgarasje. En enkel vedlikeholdsplan foreligger i innkallingen til årsmøte 2026.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Parkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger. Vegger i stue og entré er malt i 2025. Etasjeskillere i betong. Malte formpressede dører. Glassfelt i dør mellom entré og stue.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC:  
Iflg. tidligere prospekt er badet pusset opp i 2016. Tidligere selger opplyste den gangen: "Rørlegger monterte vegghengt toalett og tilkobling til ny servant og dusj. Elektriker la inn flere stikkontakter og monterte speilskap. I tillegg ble tak sparklet og malt, og vegger og gulv ble flislagt." Eldre sluk. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.  
Fliser på vegger. Malt himling.  
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk.  
Nivåforskjell på ca. 4,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.  
Plastsluk. Ukjent membran.  
Vegghengt toalett. 100 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.  
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.  
Fuktmåling bak dusjonen er utført. Ingen unormale verdier er observert.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, laminat benkeplate, 1 1/2 oppvaskkum i kompositt med avrenningsfelt, fliser over benk. Integreerte hvitevarer med induksjon platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter). Avtrekk fra kjøkkenet via boligens ventilasjonsanlegg. Ny benkeplate og to skap i 2018. Øvrige innredninger med varierende alder.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Røropplegg i kobber og plast.  
Hovedstoppekraner i himlingen rett utenfor leiligheten.  
Avløpsrør av ukjent alder og type.  
Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft til boligen via veggventiler/vindusventiler.  
Felles varmtvann.  
Oppvarming med elektrisitet.  
Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 40 A hovedsikring.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt såle fundamentert på fast grunn. Grunnmur i betong.

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

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

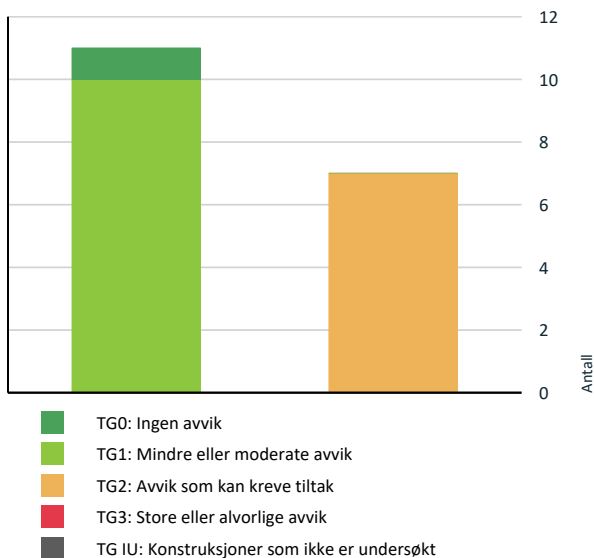
[Gå til side](#)

### Eierseksjon

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

## Eierseksjon

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.



#### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe bruksslitasje/bruksmerker.



#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Automatisk vannstopp-system er ikke observert i kjøkken.



#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



#### Våtrom > 1. etasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.



#### Våtrom > 1. etasje > Bad/WC > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



#### Våtrom > 1. etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ingen dokumentasjon over utførelse av membranen.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Terrassen er sikret med blomsterkasse på ca. 60 cm. Åpninger på over 10 cm under blomsterkassen.

# Tilstandsrapport

## IEERSEKSJON

Byggeår	Kommentar
1983	Iflg. EDR
<b>Anvendelse</b>	
<b>Standard</b>	
<b>Vedlikehold</b>	

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass og trekarmen.  
Balkongdør med isolerglass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punktering m.m.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene fungerer med dette avviket. Behov for utskiftinger de kommende år bør påregnes.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Finé entrédør. Brann- og lydklassifisert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje/bruksmerker.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren fungerer med dette avviket.

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

#### Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 12 m<sup>2</sup>. Betongdekke belagt med balkongteppe.

### TG 1 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

En enkel vedlikeholdsplan foreligger i innkallingen til årsmøte 2026.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Parkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.  
Vegger i stue og entré er malt i 2025.

# Tilstandsrapport

Normal bruksslitasje.

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere i betong.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og soverom ble det i stue registrert helningsavvik på opp mot 15 mm over hele rommet og opp mot 10 mm over en avstand på under 2 meter. I soverom ble det observert helningsavvik på opp mot 10 mm. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte formpressede dører.  
Glassfelt i dør mellom entré og stue.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

### Beskrivelse

Iflg. tidligere prospekt er badet pusset opp i 2016. Tidligere selger opplyste den gangen: "Rørlegger monterte vegghengt toalett og tilkobling til ny servant og dusj. Elektriker la inn flere stikkontakter og monterte speilskap. I tillegg ble tak sparklet og malt, og vegger og gulv ble flislagt." Eldre sluk. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.

### 1. ETASJE > BAD/WC

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Fliser på vegger. Malt himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere eventuell utvikling.

### 1. ETASJE > BAD/WC

## ! TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 4,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk. Ukjent membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ingen dokumentasjon over utførelse av membranen.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vegghengt toalett. 100 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Normal bruksslitasje.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling bak dusjonen er utført. Ingen unormale verdier er observert.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken i delvis åpen løsning mot stue.  
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, laminat benkeplate, 1 1/2 oppvaskkum i kompositt med avrenningsfelt, fliser over benk.  
Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.  
Ny benkeplate og to skap i 2018. Øvrige innredninger med varierende alder.

Normal bruksslitasje. Ett underskap er noe større enn de øvrige.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter). Avtrekk fra kjøkkenet via boligens ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Røropplegg i kobber og plast.  
Hovedstoppekraner i himlingen rett utenfor leiligheten.

#### Vurdering av avvik:

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

Automatisk vannstopp-system er ikke observert i kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

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

Automatisk vannstopp-system bør monteres i kjøkken.  
Stoppekran bør etableres enkelt tilgjengelig inne i boligen.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av ukjent alder og type.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft til boligen via veggventiler/vindusventiler.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 40 A hovedsikring.

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.

**El-anlegg fra før siste eierskifte.**

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

**Ja Gjelder arbeider utført etter siste eierskifte.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Samsvarserklæring foreligger over arbeider utført i 2026, og utskifting av sikringer i 2012.**

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**

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?

**Nei**

## Generell kommentar

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8, er utført av Kåre Hagen og Co AS den 16.04.2026. Rapporten er fremlagt. Det anses derfor ikke nødvendig med en ny el-kontroll. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

# Tilstandsrapport

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Terrassen er sikret med blomsterkasse på ca. 60 cm. Åpninger på over 10 cm under blomsterkassen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# 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

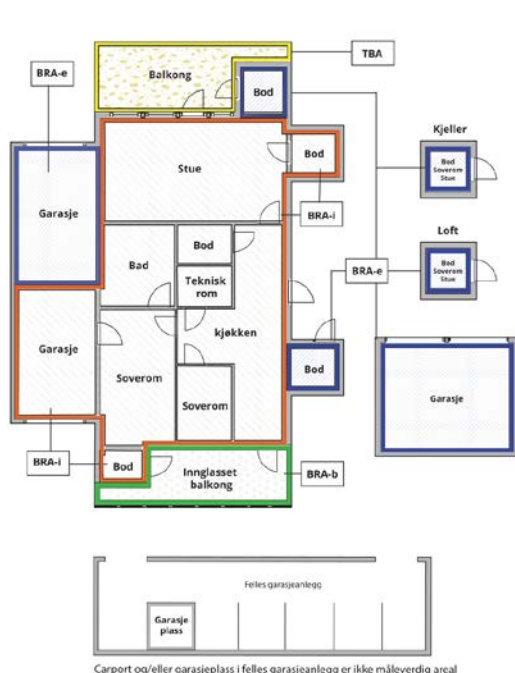
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bod'er
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan 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

### Eierseksjon

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje		2		2	
1. etasje	45	2		47	12
<b>SUM</b>	<b>45</b>	<b>4</b>			<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>49</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje		Bod	
1. etasje	Entré, bod, bad/wc, soverom, kjøkken, stue	Bod (adkomst fra terrassen)	

#### Kommentar

Takhøyde i stue ca. 2,39 m

Bod på ca. 2 m<sup>2</sup> i 2. etasje.

Bod på ca. 2 m<sup>2</sup> med adkomst fra terrassen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Elektriker har utført arbeider i 2026. Utført av Kåre Hagen & Co AS  
Rørlegger har utført arbeider i badet i 2026. Faktura foreligger.  
Vegger i stue og entré er malt i 2025. Utført som egeninnsats.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Geir Csisar	Takstingeniør
	Stian Roti Svendby	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2168		194	52641.4 m <sup>2</sup>	Kartverket	Eiet

### Adresse

Olaf Bulls vei 74

### Hjemmelshaver

Stian Roti Svendby

### Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld / formue er ikke innhentet.

### Boligselskap

Liabakken Boligsameie

### Eierandel

1 / 920

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning  
AS, tlf. 22 86 59 99

### Organisasjonsnr

971277289

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

2-roms eierseksjon beliggende på Bogstad/Voksen Skog i Oslo kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiet tomt på 52.641,4 m<sup>2</sup>. Tomten skråner mot vest, og er opparbeidet med plen og beplantning. Asfalterte internveier og biloppstillingsplasser. Noe naturtomt.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde med blokker og småhusbebyggelse.

Denne leiligheten ligger i 1. etasje i en terrassert boligblokk over 2 etasjer pluss 4 underetasjer.

### Standard

Boligen er bygget i 1983. Utvendig oppussing er utført i 2017-2019 i sameiets regi med etterisolering og nye teglsteinsfasader.

Vegger i stue og entré er malt i 2025. Badet er pusset opp med nye overflater og innredninger i 2016. Kjøkkeninnredninger med varierende alder.

Parkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Terrasse.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Eier av boligen må selv tegne innboforsikring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

---

## Selgere

Stian Roti Svendby

---

## Boligen

Olaf Bulls Vei 74  
0765 Oslo

0301-33/2168/0/194

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Svak drypping i en overgang mellom kaldtvannsrør under vasken som rant inn mot sluket.

En av gulvflisene på badet foran speilet virker å ha løsnet mot limet i det ene hjørnet, slik at man kan høre en lav klinkelyd når man trækker på den.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Tore Orvei AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet ut del i overgangen mellom kaldtvannsrørene slik at denne ble tett igjen.

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Rørleggermester Kjell Svane Hansen

**Beskrivelse av arbeidet:** Rørlegger monterte vegghengt toalett, tilkobling ny servant og dusj.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Powertech Elektroservices

**Beskrivelse av arbeidet:** Elektriker la inn flere stikkontakter og monterte speilskap.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Beskrivelse av arbeidet:** Sparklet og malt tak. Lagt flis på flis på vegger og gulv.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Firmanavn:** Andenæs VVS AS

**Beskrivelse av arbeidet:** VVS-prosjekt i regi av sameiet med nye rør (varmt/kaldtvann) i hele blokken.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Tore Orvei AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet ut del i overgangen mellom kaldtvannsrørene som nevnt i punkt 1.

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Hoel Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Sikringsskap oppgradert. Skrusikringer byttet ut med vippebrytere.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Powertech Elektroservices

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt inn ekstra kurs til platetopp på kjøkkenet slik at stekeovn og platetopp har hver sin kurs. I tillegg lagt inn flere strømuttak på badet.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Eltel Networks AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Installasjon av AMS-måler (automatisk strømvlesning).

4.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Kåre Hagen & Co AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet ut stikkontakt over platetopp på kjøkkenet. Byttet ut stikkontakter og ledninger over kjøkkenbenk og bak kjøleskap. Monterte nytt overspenningsvern i sikringboks.

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

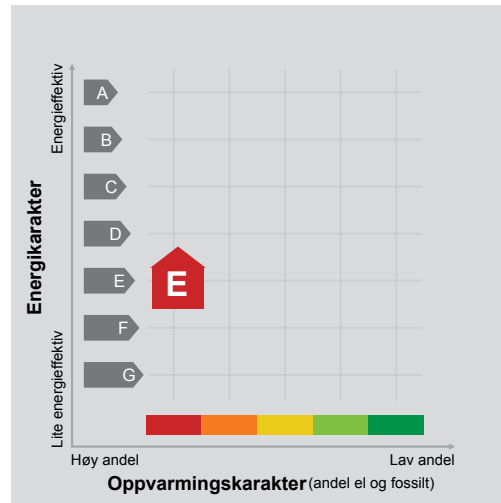
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

## Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester LIABAKKEN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	0765
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2168
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80889380
Merkenummer	Energiattest-2025-224479
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

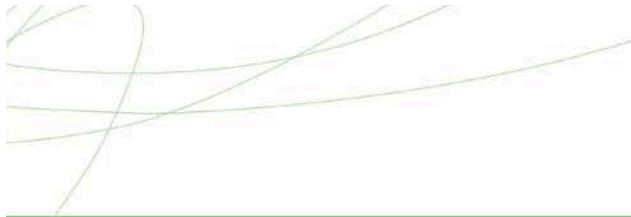
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 1983

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 46

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiatesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende enheter (8)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Olaf Bulls vei 76	80889380	H0102	176	0	
Olaf Bulls vei 78	80889372	H0102	158	0	
Olaf Bulls vei 80	80889364	H0102	139	0	
Olaf Bulls vei 82	80889356	H0102	120	0	
Olaf Bulls vei 74	80889399	H0102	194	0	
Olaf Bulls vei 42	80880219	H0102	79	0	
Olaf Bulls vei 40	80880200	H0102	60	0	
Olaf Bulls vei 38	80880197	H0102	27	0	

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

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	ENERGIREGLER 2016
TEK standard	

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

Areal yttervegger	12 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	46 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	46 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	111 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)

U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,80 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	212,0 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

#### Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/SV/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

#### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

#### Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

#### Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

#### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

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

#### Beregningsprogram

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

#### Energirådgiver

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

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	76,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	145,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 425 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	183,15 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 619 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	183,15 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 425 kWh/år

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

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

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 425 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år

Totalt

8 425 kWh/år

---

Sum andel elektrisitet, olje og gass

100,0 %

---

# Nabolagsprofil

Olaf Bulls vei 74 - Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 126 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Liabakken Linje 42, 42N, 45	6 min 0.5 km
Voksenlia Linje 1	28 min 1.9 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	14 min 7.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 14.7 km
Oslo Gardermoen	48 min

## Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.) 531 elever, 22 klasser	15 min 1 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	19 min 1.6 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	4 min 2.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	6 min 3.3 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	7 min 4.2 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	8 min 4.1 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	12 min 7.2 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100



## Opplevd trygghet

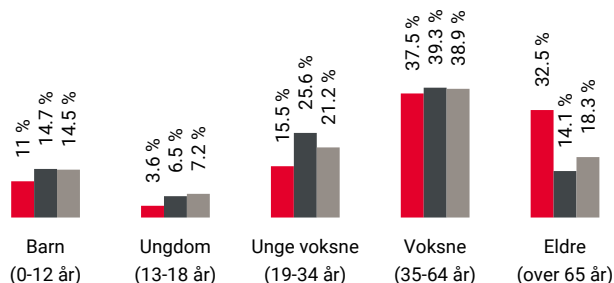
Veldig trygt 90/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Liabakken barnehage (1-5 år) 48 barn	4 min 0.3 km
Grindbakken barnehage (1-5 år) 53 barn	14 min 0.9 km
Fossekallen barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 2.5 km

## Dagligvare

Kiwi Bogstad PostNord, søndagsåpent	12 min 0.9 km
Joker Røa PostNord, søndagsåpent	21 min 1.9 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



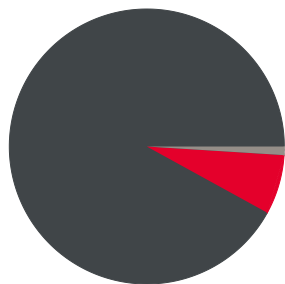
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

## Sport

Bogstad camping balløkke Ballspill	11 min	0.8 km
Grindbakken skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	16 min	1 km
EVO Røa	5 min	
Hovseter Velvære	5 min	

## Boligmasse



- 7% rekkehus
- 92% blokk
- 1% annet

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

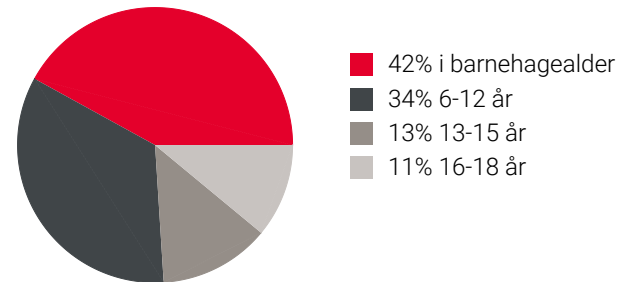
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Røa Senter	5 min
Vitusapotek Røa	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

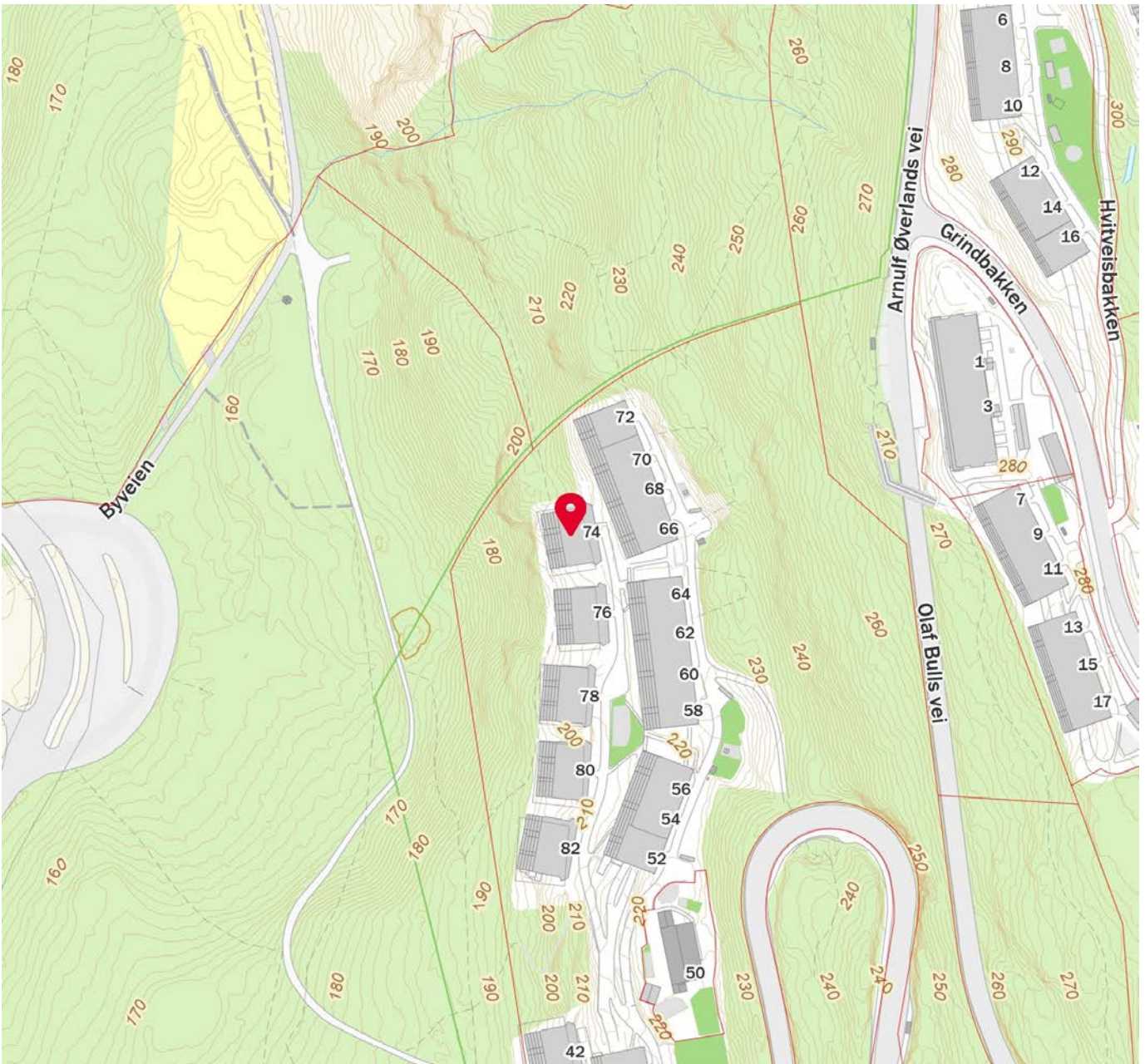


0% 51%

- Grindbakken/Ilabakken
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1268

LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

## Velkommen til årsmøte i LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

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

### Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1268>

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

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Gjennomføring av årsmøtet

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

### Saker til behandling

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

9. Forslag om tiltak for vanntilførsel og tilbakeslagsventiler

10. Utviklings- og vedlikeholdsplan for 2026

Med vennlig hilsen,

Styret i LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Elisabeth Natvig er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Eva Karin Steira og Fredrik Knutsen er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

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

---

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 458 000,-.

---

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elisabeth Natvig

#### Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Jørgen Lluka-Martinsen
- Marit Sagen Åstvedt

#### Vedlegg

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

Sak 7

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Mai-Britt Wang
- Silje Steinardotter Hasle

---

Sak 8

## Kameraovervåking i garasjen

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Sameiets garasjeanlegg er åpent for alle.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Forslag til vedtak

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

---

Sak 9

## Forslag om tiltak for vanntilførsel og tilbakeslagsventiler

Forslag fremmet av:

Svein E. Wiig

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

### FORSLAG TIL VEDTAK.

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

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

Med vennlig hilsen

**Svein Wiig**

Olaf Bulls vei 42

### Styrets innstilling

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

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

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

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

**Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.**

### Forslag til vedtak

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

---

Sak 10

## Utviklings- og vedlikeholdsplan for 2026

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### 1) Garasjelegget

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

Kostnadsoverslag for 2026: 21 mill.

### 2) Inngangspartier og oppganger

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

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

Kostnadsoverslag for 2026: 2 mill.

### **3) Diverse nødvendig vedlikehold**

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

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

Kostnadsoverslag for 2026: 2 mill.

### **4) Kameraovervåking i garasjeanlegget**

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

Kostnadsoverslag for 2026: 0,2 mill.

### **Forslag til vedtak**

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

---

## Styrets årsrapport

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder: Elisabeth Natvig (2024–2026)

Styremedlem: Marit Sagen Åstvedt (2025–2026)

Styremedlem: Atle Kristiansen Myklebust (2025–2027)

Styremedlem: Ralph Racin Kolnes (2025–2027)

Styremedlem: Christina Moen (2025–2027)

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

#### Valgkomité

Silje Steinardotter Hasle

Kristin Øgaard

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

#### Kontaktinformasjon styret

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

Det er også mulig å kontakte styret via Vibbo.

#### Vibbo

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

#### Generelle opplysninger om Liabakken Boligsameie

Sameiet består av 329 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer: 33 / 2168

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

#### Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO.

Forsikring: Gjensidige Forsikring, polisenummer 72099249.

#### Kommentar til årsregnskap 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Kommentar til budsjett 2026**

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

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

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

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

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

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

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

## BALANSE

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

Oslo, 12.02.2026

Styret i Liabakken Boligsameie

Elisabeth Natvig

Ralph Racin Kolnes

Marit Sagen Åstvedt

Atle Kristiansen Myklebust

Christina Moen

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKS KONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

Bodleie, fakturert	104 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>104 000</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

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

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE 5****STYREHONORAR**

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

**SUM STYREHONORAR -442 000**

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon -32 679

**SUM REVISJONSHONORAR -32 679**

**NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Rådgivning/Rapport støttemur, Jarle Hatlelid AS -22 750

Takarbeid, Recover Nordic AS -241 463

Garasjeprosjekt, Repcon AS -5 920 926

Arbeid balkonger, Tegan AS -598 161

Balkongrehabilitering garasje, Ødegård og Lund AS -398 456

Konsulenttjenester, OBOS Prosjekt -682 604

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -7 864 360**

Drift/vedlikehold bygninger -77 161

Drift/vedlikehold VVS -655 197

Drift/vedlikehold elektro -391 289

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -493 551

Drift/vedlikehold brannsikring -173 795

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -61 135

Egenandel forsikring -34 000

Kostnader dugnader -394

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

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

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr -2 145 864

Renovasjonsgebyr -1 401 993

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -3 547 857**

**NOTE 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -1 462 876

**SUM ENERGI / FYRING -1 462 876**

**NOTE 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE 11****FINANSINTEKTER**

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

**NOTE 12****BYGNINGER**

Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	1
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1</b>

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

**NOTE 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

**NOTE 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 612</b>
---	--------------

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

**NOTE 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-478</b>
---	-------------

**NOTE 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

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

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 002</b>
-----------------------------------	---------------

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LIABAKKEN BOLIGSAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2025</li><li>• Resultatregnskap 2025</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS  
Ole Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Ole Jarle Haukvik

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-10 14:56:31 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: KGGPW-FI GIP-MV/678-3MMDU-2J4MS-PJUT5

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

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

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

19 av 37

## SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2025

### 1. Generelt om styret og styrets arbeid

Det ble i 2025 holdt 14 styremøter.

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

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

### 2. Økonomi

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

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

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

En mer detaljert redegjørelse finnes i årsregnskapet.

#### Garasjeprosjektet

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

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

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

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

### 3. Fjerning av garasjeporter

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

- **Byggteknisk begrunnelse**

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

- **Brannsikkerhet/HMS**

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

- **Plasshensyn**

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

- **Portenes tilstand**

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

#### **4. Vaktmestertjenester**

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

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

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

#### **5. HMS**

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

### Brannvern

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

### Øvrig sikkerhetsarbeid

- Håndheving av parkeringsreglene

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

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

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

- Lekeapparatene

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

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

- Belysning og varmekabler

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

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

- Spyling av avløpsrør

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

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

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

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

- Rengjøring av garasjene

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

- Samlet oversikt over inspeksjoner, kontroller mv.

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

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

## 6. Avfallshåndtering

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

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

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

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

## 7. Vedlikehold av bygninger og infrastruktur

### a) Bygninger

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

b) Vanntilførsel

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

c) El-opplegg mv.

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

Én takvifte ble skiftet ut i 2025.

## 8. Grøntområder/uteområder

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

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

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

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

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

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

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

- Vegetasjon

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



(Grønnfarget areal forvaltes av Bymiljøetaten/Parkforvaltningen.)

- Vindfall

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

## 10. Elbil-lading

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

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

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

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

## **11. Forsikring**

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

## **12. Utleie: Boder og garasje plasser**

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

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

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

## **13. Ryddeaksjon fellesboder og garasjer**

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

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

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

#### 14. Oppfølging av årsmøtevedtak

- 2024/Sak 8 Solceller

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

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

Det arbeides i øyeblikket ikke med saken.

- 2025/Sak 8 Vedlikehold av uteareal

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

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

- 2025/Sak 13 Feil i regnskapet for 2023

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

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

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

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

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

## Sak 6 Valg av tillitsvalgte

### 1. Dagens styre har følgende sammensetning

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

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

### 2. Valgkomiteens innstilling

#### **Som styreleder for to år foreslås:**

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

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

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

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

#### **Som styremedlem for to år foreslås:**

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

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

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

**Jørgen Lluka-Martinsen, OBV 40, 0765 Oslo**

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

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

**Som valgkomite for ett år foreslås:**

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

**Mai-Britt Wang, OBV 72, 0765 Oslo**

### 3. Valgkomiteens vurderinger

**Styret**

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

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

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

**Valgkomiteen**

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

Silje Steinardotter Hasle er motivert for gjenvalg til valgkomiteen.

Valgkomiteen for Liabakken boligsameie

3 mars 2026

Silje Steinardotter Hasle

Kristin Øgaard

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 9.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 12.04.26

Selskapsnummer: 1268 Selskapsnavn: LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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

## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Elisabeth Natvig er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Eva Karin Steira og Fredrik Knutsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 458 000,-.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Elisabeth Natvig

Styremedlemmer (kun 2 skal velges)

Jørgen Lluka-Martinsen

Marit Sagen Åstvedt

**Sak 7 Valg av valgkomité**

Medlemmer (kun 2 skal velges)

Mai-Britt Wang

Silje Steinardotter Hasle

**Sak 8 Kameraovervåking i garasjen**

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

For

Mot

**Sak 9 Forslag om tiltak for vanntilførsel og tilbakeslagsventiler**

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

For

Mot

**Sak 10 Utviklings- og vedlikeholdsplan for 2026**

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

For

Mot



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim

## **VEDTEKTER FOR LIABAKKEN BOLIGSAMEIE**

ENDRET SENEST I ORDINÆRT ÅRSMØTE DEN 21.04.2022

### **§ 1 NAVN OG FORMÅL**

Liabakken Boligsameie har organisasjonsnummer 971 277 289.

Formålet er å ivareta seksjonseierens felles interesser i eiendommen gnr. 33 bnr. 2168 i Oslo.

### **§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

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

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

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

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

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

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.

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

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

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

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

### **§ 3 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER MM**

#### **a) Større arbeider**

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

#### **b) Andre bestemmelser**

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

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

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

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

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

#### **§ 4 VEDLIKEHOLD**

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

Det vises til § 32 i lov om eierseksjoner.

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

Seksjonseierne har vedlikeholdsansvar omfatter bl.a.:

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Seksjonene er inndelt i 25 arealgrupper.

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

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

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

#### **§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND**

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

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

#### **§ 7 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE**

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

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

#### **§ 8 STYRET OG STYRETS OPPGAVER**

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

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

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

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

## **§ 9 STYREMØTET**

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

Styremøtet ledes av styrelederen. Ved forfall velger styret møteleder.

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

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

## **§ 10 ÅRSMØTET**

Årsmøtet er øverste myndighet i sameiet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

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

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

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

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

Det skal føres referat over de saker som behandles og de vedtak som fattes av årsmøte.

Referatet skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes blant dem som er til stede. Referatet publiseres på sameiets nettside.

## **§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES I ORDINÆRT ÅRSMØTE**

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

## **§ 12 INNKALLING OG MØTELEDELSE**

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

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

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

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

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

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

### **§ 13 ÅRSMØTETS VEDTAK**

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

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene for vedtak om:

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

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

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

#### **§ 14 HABILITET**

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

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

#### **§ 15 MINDRETALLSVERN**

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

#### **§ 16 REGNSKAP OG REVISJON**

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

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

#### **§ 17 FORRETNINGSFØRER OG ANDRE FUNKSJONÆRER**

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

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

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

#### **§ 18 MISLIGHOLD**

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

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

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

#### **§ 19 FRAVIKELSE (UTKASTELSE)**

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

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

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

## HUSORDENSREGLER FOR LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

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

### § 1

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

### § 2

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

### § 3

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

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

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

### § 4

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

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

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

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

**§ 5**

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

For hundehold gjelder politivedtektene.

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

**§ 6**

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

**§ 7**

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

**§ 8**

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

**§ 9**

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

**§ 10**

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

**§ 11**

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

**§ 12**

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

Støyende bygningsarbeider er ikke tillatt på søndager og helligdager.

---



## BESTILLING AV SKILT FOR LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

SKILT TIL RINGETABLÅ (str. 1):

20 x 92 MM

SKILT TIL RINGETABLÅ (str. 2):

28 x 92 MM

SKILT TIL POSTKASSE:

32 x 78 MM

DATO: \_\_\_\_\_ (ønsket montering)

ADRESSE LEVERING:

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

ADRESSE FAKTURA:

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

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

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

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

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



Arbeidssted (Matrik.) (Areal)	33/988 Bl. 36 felt D Voksen Skog	Journalnr.	82/2578
Arbeidets og bygningens art	Ventilasjonsanlegg (81/2006)	Innløvert	1.7.82
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3		
Annøyer	Alfson og Gunderson A/S, Stålverksveien 1, Oslo 6		

00/82

Oslo, den 27. august 1982

1-2-4-1-3-6-7-8-

Søknad om byggetillatelse med tegning nr.

approberes i samsvar med bygningsloven

dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Bygningsrådets og brannvesenets bestemmelser må følges, jfr. vedlagte gjenpart av henholdsvis 30.7.82 og 20.8.82.

Det forutsettes at tegningene er i samsvar med approbert bygge-  
melding (arkitekt-tegningene).

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter merkes X være ordnet:

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent.  | <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent.              |
| <input type="checkbox"/> B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.   | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| <input type="checkbox"/> B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).                         | <input type="checkbox"/> H.  |
| <input type="checkbox"/> C. melding foreligge fra vervesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet. | <input type="checkbox"/> I.  |
| <input type="checkbox"/> D. gjenpart av tilgjengelig erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.                       | <input type="checkbox"/> J.  |
| <input type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.                             | <input type="checkbox"/> K.  |

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Odd Garm  
overarkitekt

Konferanser med teknisk personale: Mandag-Onsdag-Fredag kl. 12.00-14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Arbeidets art

**Ventilasjonsanlegg 81/2006**

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
<b>Voksen Skog felt D</b>	<b>Gnr. 33/bnr. 2168</b>	<b>82/2578</b>

Byggherre

**A/S Selvaagbygg  
Holmenveien 19**

**0374 OSLO 3**

OV/LO

Dato  
**10. juli 1984**

Byggemelder.

**Alfsen og Gunderson A/S  
Stålverksveien 1**

**0661 OSLO 6**

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningsjefen

*Olav*  
XXXXXXXXXX  
**Olav Vevle**  
overingeniør

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

OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
Herslebgate 19<sup>33</sup> 1150 60  
Oslo 5

**Approbasjon Ark 1**  
Godkjenning av planer for arbeidet.  
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted <small>Stad og Adresse</small>	33/988 bl. 36, Voksen Skog, felt 3	Journalnr.	81/2006
Arbeidets og bygningens art	Terrasseblokk	Innlevert	19.6.81
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.		
Anmelder	Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3.		

OG/BH

Oslo, den 19. oktober 1981

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Vi viser til byplankontorets påtegning av 14.9.81. Helserådets, brannvesenets og byplankontorets uttalelser følger vedlagt. De stilte krav må følges. Kfr. kopier datert henholdsvis 9.7., 21.7. og 16.9.81.

Steingjerde må flyttes som forutsatt av byplankontoret. Redegjørelse må sendes inn.

Utøshusplanen er sendt Park- og idrettsvesenets. Eventuelle bemerkninger i den anledning vil bli ettersendt.

Sokkelhøyden kan ikke endres uten at forslag til nye høyder foreligger byplankontoret til reguleringsmessig vurdering.

Av hensyn til fjernvirkningen ønskes det at bygningene får en mørk farge som er tilpasset vegetasjonen på åsen. Fargeforslag bes innsendt.

Det blir en del bratte skråninger/fjellskjæringer. Disse må sikres der hvor de kan representere en fare for lekende barn.

De siste lydmålinger av tilsvarende planløsninger med åpen forbindelse mellom entre og stue tilfredsstilte ikke byggeforskriftens krav til lydisolasjon. Redegjørelse for tilfredsstillende lydisolasjon mellom leilighet og trapperom må sendes inn.

Fortsettes

Arbeidsblad	<b>33/988 bl. 36 Vokeen Skog felt D</b>	Journalnr	<b>81/2006</b>	Tegn. nr	<b>1-2-3</b>
-------------	---	-----------	----------------	----------	--------------

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> A ansvarshavende være godkjent.   | <input checked="" type="checkbox"/> F ventilasjonsanlegget være godkjent.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> B registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.  | <input type="checkbox"/> G korrigerede tegninger være innsendt og godkjent.  |
| <input type="checkbox"/> B Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).                         | <input checked="" type="checkbox"/> H <b>Redegjørelse for steingjerde være innsendt og godkjent.</b><br><i>on Garm</i> |
| <input type="checkbox"/> C melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet. | <input type="checkbox"/> I   |
| <input type="checkbox"/> D gjenspart av tilgylt erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.                           | <input type="checkbox"/> J   |
| <input checked="" type="checkbox"/> E redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.                  | <input type="checkbox"/> K   |

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

01010

**A. Gjerstad**  
bom.

**Odd Garm**

Konferan-ser med teknisk personale: Mandag-Onsdag-Fredag kl. 12.00-14.00. ext. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Selvaag-Bygg  
Holmenveien 19

OSLO 3

23. desember 1982

Overarkitekt Garm

OG/EJ 81/2006

Gar.33, bnr.988 Bl.36, Voksen Skog felt D  
Terrasseblokk  
Byggherre: A/S Selvaagbygg

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr.4-5 og 6 approberes  
under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr.1-2 og 3 utgår og  
må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Odd Garm.

*87 min. lndr + forside  
b2i -*



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
HERLEBEGT 1877 OSLO 0-113000

ØA/LO

**KOPI**

Oslo, den  
7. desember 1983

### FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 33/bnr. 2168 av bnr. 988, bl. 36, Olaf Bulls vei 74, Oslo 7

Journalnr. 81/2006

Arbeids art

Avsluttende synsforretning

Nybygg

28.10.83

Bygningens art

Terrasseblokk

Byggherre

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemeldt

Selvaag-BYGG, Holmenveien 19, Oslo 3

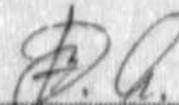
Ansvarshavende

O.ing. Harald Buhs, Holmenveien 19, Oslo 3

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

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

For bygningssjefen

  
Fung. \_\_\_\_\_  
Ø. Andersen

Det gjøres merksavn på at bygningslovens § 131 pas. 1--2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller -- for eldre bygnings vedk. -- i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Arbeidssted (Metr.nr.) (Adresse) 33/988 bl.36, Voksen Skog, felt 0  
 Arbeidets og bygningens art Terrasseblokk  
 Journalnr 2/2006  
 Innlevert 9.6.81

Byggherre: A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3  
 Byggholder: Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarende: O.ing. Harald Buhs  
 26/6-81  
 26-2-82  
 9-6-82  
 FERDIGKONTROLL  
 T. utførelse 1/6-83  
 Tilskr. mangler 5/10-83

UTTALELSER		APPROBASJON		Tilleggs påvist	Gravertilrette	FERDIGKONTROLL	
Byplankont.	25/6-81 18/9	Dato 19/10-81	N.nr. 46/7		29/11-81		
Heiseråd	25/6-81 23/1	Dato 28-10-81	Ret. 28-10-81	X D 9/82	4/82		
Brannvesen	25/6-81 1/2-81	Dato 23/12-82	N.nr. 6131	b1			
		Dato 20-1-83	Ret. 20-1-83	C 25/6-81	22-7-81	Mangler rettet	28-10-83
		Dato	N.nr.	D		Pipestest	
		Dato	Ret.	X E/	23/2-82	Hagestest	
Gransking	Gamm 21/9-	Dato	N.nr.	X F/	82/2578	Heiseråd	
		Dato	Ret.	G		Refusjon	
		Dato	N.nr.	X Redegjørelse for steinoppdekkning			
		Dato	Ret.	10/11 Gamm			
		Dato	N.nr.	J			
		Dato	Ret.	K		Ferdigattest	7/12-83

A = ansvarsett innvilget, B = registrering, B1 = esablerin., C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.  
 Nr 12.007X Gem & Stenersen A/S, Oslo. 11.78 B-2

Dato	Innhold	Behandling	Svart
7/7-81	Gjensert av nabesvar vedt. 8/1999		
11/2-82	Skr. m/ statistiske beregn. 13 blq	Inq. kont. 11/2-Sandha 1/2 - 23/2-82	
5/2-82	Inye tegn	g. anm. 1/12 - 23/2-82	
22/3-83	Sok om Druks	VO 22/3-	
14/4-83	Skriv m/3 utombussplasser vedt. 8/1999		
20/5-83	Tegne iu minns	17.20/5- Skruplet 1/6-83	
	Druks	Helse/Brynn 20/6 -	
		VO 18/8 -	
6/9-83	Anm. om ferdig	VO 8/9-	
	ferdig	Helseberietet 12/9-	
		VO 22/9-	
26/10-83	Skr vedr. gj. arb vedt. 8/1999	VO 27/10-	
11/11-83	Skr fra park- og idrettsv. vedt. 60/130		

**OSLO KOMMUNE - SER**  
**BYGNINGSKONTROLLEN**

**NY BYGNINGSENHET**

Bl. M-02-1

Tildeling av bygningsenhetensnr.  
Identifikasjon - sentralpunkt.

Bygn.kontr.'s  
eks.

G.nr. 33	b.nr. 1988	Parsell 1	Adresse Bl. 36, Voksen Skog, felt D	
Byggherrens navn A/E Selvaagbygg			Byggherrens adr. Holmenveien 19, Oslo 3	Til.
Ansvarshavendes navn O. Ing. Harald Buhs			Ansvarshavendes adr. " " "	Til.
Bygningens art Terrasseblokk				

Bygningskontrollen opplyser med dette at påvisning av BYGNINGSENHET kan skje og anmoder Oppmålingsvesenet om å fikser sentralpunkt innenfor bygningsenhetens grunnmur og påføre nødvendig identifikasjon.

Sendt Oppmålingsvesenet:  
Bygningskontrollen

dato 30/11-81  
sign. NH

Returert Bygningskontrollen:  
Oppmålingsvesenet

dato 17/12-81  
18/11-82  
sign. NH

UTFYLLES AV BYGNINGSKONTROLLEN														UTFYLLES AV OPPMÅLINGSVESENET												
LEVE-RAND.	MELD. TYPE	BYGNINGSENHETS										KORT-ART	BYGG HERRE	GRUNNHETSNUMMER			MATRIKELADRESSE									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20							
0	018	0889399										01	H	0330			68									
JOURNAL		IGANGSATT			B.E.'s bygn. type		DATO MELDT SER			KORDINATER			KARTBLADREF.													
8	12	0	06	12	18	0	6	18	1	0	8	2	10	4	2	4	8	10	6	3	9	2	W	V	F	11

2-81, 3000, Rada Tryk A. L. 2571


 datasentraen  
 for Ost-Norge e1  
 KDO  
 Hamar - Sarpeborg

**MILJØVERNDEPARTEMENTET**  
**MELDING TIL GAB-REGISTERET**

**B 2**  
**B I G G** TATT I BRUK  
 (BENYTTES OGSA VED ENDRING  
 OG RETTING AV FEIL)

**KOMMUNE BYGNING LØPENE MELDINGSTYPE UTFILT DATO BRUKERID**  
 K 0301 003373274 00 1 15-06-83 02

	<u>EKSISTERENDE INNHOLD</u>	<u>NYTT INNHOLD</u>
TATT I BRUK DATO		01 <u>01-06-83</u>
BYGGNINGSTYPE	09	02
BYGG NÆRINGSGRUPPE	0	03
IGANGSATT DATO	15-10-82	06 - -
OPPVARNING	3	07
REFERANSENR	Y 0000982	09 81/2006 09
BYGGHERRENS LINJENR	001	14
NAVN		15
ADRESSE		16
HUSNR	0000	17
BOKSTAV	0000	18
UNDERNR	000	19
POSTNR	0000	20

# TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

Herslebgt. 19<sup>th</sup> Oslo 5 \* 11 50 60

## Søknad om ansvarrett.

Begge eksemplarer innsendes i utrykt stand.

Arbeidets art (f.eks. Nybygg, Tilbygg e.l.) <b>Nybygg</b>	Arbeidsted (adresse) <b>Voksen Skog, Felt D, 5136</b>	Journalnr. <b>81/2006</b>
Bygningens art (f.eks. Boligblokk, Fabrikk, Garasje e.l.) <b>Boligblokk</b>		Gårdnr. <b>33</b>
		Bruk.nr. <b>988</b>
Adresse og telefonnr. <b>Holmenveien 19, Oslo 3, 14 36 90</b>		Byggherrens navn <b>A/S Selvaagbygg</b>

Herr

**O. ing. Harald Buhs**  
Søkerens fagtitel og navn

**Holmenveien 19**  
Adresse

**Oslo 3**  
Poststed

**14 36 90**  
Telefon nr.

### Til søkeren.

Ved utfyllingen vil vi gjerne at De bruker skrivemaskin eller annen tydelig skrift, f.eks. teknisk skrift, formskrift e.l. Husk å oppgi sakens journalnr. I adressefeltet til venstre skriver De Deres fagtitel, navn, adresse og telefonnr. Ved avkryssing avmerkes om søknaden gjelder hele byggearbeidet eller bare en del av samme og hvilken faggruppe arbeidet vesentlig omfatter. En korrekt utfyllt blankett vil hjelpe oss til en raskere ekspedisjon av søknaden.

### Gjelder:

Helt arb.  Del av arb. (må spesifiseres røyselig):

### Arbeidet omfatter:

Murhus (A)  Trehus (B)  Arm. betong (C)  Stålkonstr.  Riving

For betongarbeid \*\* etter NS. 427A angis sp.t.t.

.. .. NS. 3473, 3474, angis kontrollkl.  utf.kl.  **Normal**

Jeg søker herved om ansvarrett for ovennevnte arbeide. Som ansvarshavende tiltrer jeg den approberte byggemelding. Jeg vil påta meg ledelsen av og tilsynet med byggearbeidet, og ansvaret for at dette blir utført fagmessig, overensstemmende med approberte tegninger og byggebekrivelse, samt gjeldende bestemmelser i bygningslov, bygningsvedtekter og byggeforskrifter, og pålegg som måtte bli gitt av bygningsmyndighetene. Jeg påtar meg likeledes å følge den til enhver tid gjeldende instruks for ansvarshavende og gi alle påbudte varsler om inspeksjon og ior øvrig holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående arbeidet. Jeg vil også påse at alle krav til utøvelsen som er stilt i approbasjonen, blir fulgt. Jeg vil selv ta ansvaret for at min virksomhet ikke er i strid med håndverksloven eller entreprennloven.

Oslo, den .....

*Harald Buhs*

Søkerens underskrift  
**Harald Buhs**

### Erklæring fra byggherre:

Undertegnede byggherre erklærer seg villig til å rette seg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter. Kontraktforholdet mellom ansvarshavende og byggherren er bygningskontrollen uvedkommende. I tilfelle av at ansvarshavende av en eller annen grunn clutter før arbeidet er ferdig, forplikter jeg meg til å foranledige at arbeidet fullføres av en ny ansvarshavende godkjent av bygningskontrollen.

pt. pt. **A/S SELVAAGBYGG**

NOTA nr.

004617

**OSLO KOMMUNE**

BYGNINGSKONTROLLEN  
HERSLEBSGT. 19, OSLO Ø  
TLF. 11 50 60



B-49.

OG/BH

Matr.nr. <b>33/988 bl. 36 Voksen Skog felt D</b>	Journalnr. <b>81/2006</b>
Arb. art. <b>Terrasseblokk</b>	Dato <b>19.10.81</b>
Kundens navn og adresse  <b>Selvaag-Bygg Holmenveien 19 Oslo 3</b>	

Beløpet betales til:  
REGNSKAPSDIREKTØREN  
Hovedkassen  
Roald Amundsenstgt. 4  
Oslo 1

Bankgiro 1609.04.40326  
Postgiro 4 34 47 19

Ta med denne nota ved  
innbetaling i kassen.  
Brukes bank- eller postgiro,  
vennligst oppgi nota nr.

28/10.81

Bygningegebyr	Påvisningsgebyr	Sum å betale
<b>21850.-</b>	<b>1960.-</b>	<b>23810.-</b>
Kto. 1.603.611	Kto. 1.607.650	

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.  
I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det  
beregnet følgende gebyr

**Byggemeldingen** kan hentes i bygningskontrollens ekspedisjon mot fremvisning av denne kvittering, eller saken vil bli postlagt så snart det foreligger melding om at beløpet er betalt.  
Det gjøres videre oppmerksom på at byggetillatelse ikke kan gis før de øvrige betingelser for riette er oppfylt. Kfr. approbasjonen når denne er mottatt.

KONTROLLER	

NOTA nr.

006131

**OSLO KOMMUNE**

BYGNINGSKONTROLLEN  
HERSLEBSGT. 19, OSLO 5  
TLF. 11 50 80



B-49.

OG/RJ  
Tillegg

Matr. nr. 33/988 Bl.36- Voksen Skog	Journalnr. 81/2006 Date 23.12.82
Arb. art. Terrasseblokk	
Kundens navn og adresse  Selvaag-Bygg Holmenveien 19 OSLO 3	

Beløpet betales til:  
REGNSKAPSDIREKTØREN  
Hovedkassen  
Roald Amundsenstgt. 4  
Oslo 1

Bankgiro 1609.04.40326  
Postgiro 434 47 19

Ta -- denne nota ved  
innbetaling i kassen.  
Brukes bank- eller postgiro,  
vennligst oppgi nota nr.

Bygningagebyr 635.-	Påvisningsgebyr	Sum å betale 635.-
------------------------	-----------------	-----------------------

Kto. 1.603.611 Kto. 1.607.650

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.  
I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det  
beregnet følgende gebyr

**Byggemeldingen** kan hentes i bygningskontrollens ekspedisjon mot fremvisning av denne kvittering, eller saken vil bli postlagt så snart det foreligger melding om at beløpet er betalt.  
Det gjøres videre oppmerksom på at byggetillatelse ikke kan gis før de øvrige betingelser for dette er oppfylt. Kfr. approbasjonen når denne er mottatt.

KONTROLLERT	

Byggherre	
A/S Selvaagbygg	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
331988	Voksen Nørg, felt D

bl. 36

for 8 1/2 2006

Grunnbruket i gebyr - Fundamentene  
til fjell

Fundamentene : Er utført

iflg. tegn. 1499 E 36.1.2.

som er godkjent pr. 23/2.82.

Dokument: Naturtila dnr.

331988 | Volksen | Flug | Zeit 0

Bl. 36

Jnr 81/2006

Bakvegg: 4u. etg. er utført  
iflg. tegn. 1499. E. 36. 3.

Bakvegg: 3u. etg. 2u. etg.  
1u. etg. 2u. etg. er utført  
iflg. tegn. 1499. H. 34/2.



# Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Arkitektkontoret GASA AS  
Møllergata 12  
0179 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201602091-8 Saksbeh.: Ingrid Tungesvik Helleve Dato: 11.04.2019  
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: OLAF BULLS VEI 74 Eiendom: 33/2168/0/0  
Tiltakshaver: LIABAKKEN BOLIGSAMEIE Adresse: Olaf Bulls vei 64, 0765 OSLO  
Søker: Arkitektkontoret GASA AS Adresse: Møllergata 12, 0179 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

## Ferdigattest - Olaf Bulls vei 74

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer, mottatt 11.02.2019.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201602091			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan del 2	A SP01 RA 01	03.05.2016	3/4
Plan 1.underetasje som bygget	A PN 14-U1 RA 00	12.01.2016	7/7
Plan 2.underetasje som bygget	A PN 14-2U RA 01	12.01.2016	7/8
Plan 3.underetasje som bygget	A PN 14-2U RA 01	15.01.2019	7/9
Plan 4.underetasje som bygget	A PN 14-2U RA 00	16.11.2018	7/10
Plan 1.etasje som bygget	A PN 14-1 RA 00	12.01.2016	7/11
Plan 2.etasje som bygget	A PN 14-2 RA 00	12.01.2016	7/12
Fasade syd	A FN 14-1 RA 02	15.01.2019	7/13
Fasade nord A FN 14-2 RA 02 15012019	A FN 14-2 RA 02	15.01.2019	7/14
Fasade øst	A FN 14-3 RA 01	15.01.2019	7/15



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

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

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

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

### **Sluttrapport for avfallshåndtering**

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggeteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

### **Klagefristen er tre uker**

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

### **Plan- og bygningssetaten**

Avdeling for byggeprosjekter  
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.04.2019 av:

Ingrid Tunesvik Helleve - saksbehandler  
Murtaza Hussain - fungerende enhetsleder

Kopi til:

LIABAKKEN BOLIGSAMEIE, Olaf Bulls vei 64, 0765 OSLO, elisabeth.natvig@fd.dep.no



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

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



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Olaf Bulls vei 74  
0765 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Scott Fredrik Bergman**Telefon:** 980 03 338  
**E-post:** scott.bergman@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre