

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Jonas Huser

Mobil 913 68 759

E-post jonas.huser@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 396 159,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 3 505 721,-
Felleskostn.: Kr 5 800,-
Selger: Hans Martin Halvorsen bo v/Bostyrer Kristin Hegstad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 91/102 kvm
Tomtstr.: 15210 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 191, bnr. 151
Andelsnr.: 126
Oppdragsnr.: 1007240215

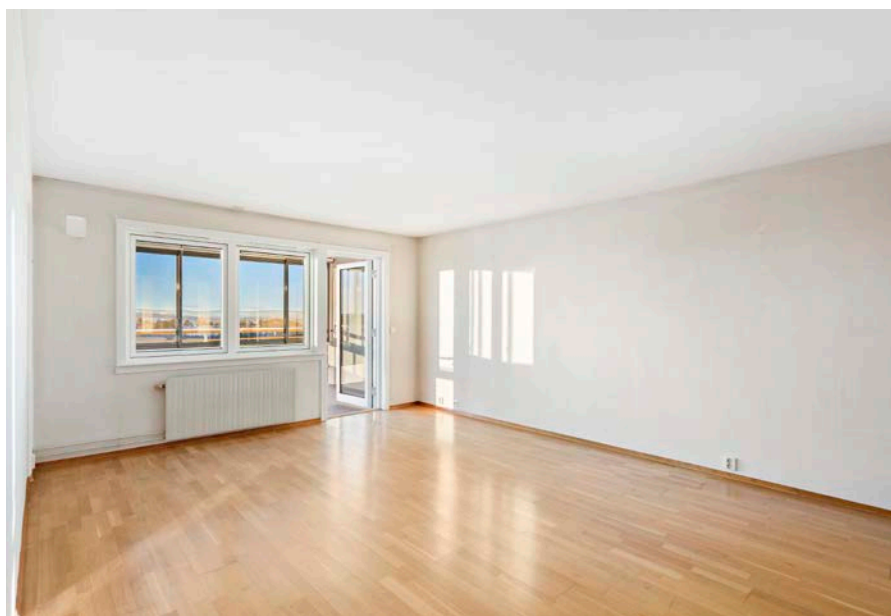
Renoveringsobjekt. Stor og lys 3-roms med garasje plass og majestetisk utsikt

Velkommen til Høgåsveien 58!

Eiendommen ligger i et veletablert og meget barnevennlig boligområde på Toppåsen i Oslo. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, skiløyper, treningssenter, alpinanlegg og tennisanlegg. Holmlia har et bredt tilbud for barn og unge med bl.a. en tradisjonsrik innebandyklubb, kommunal fritidsklubb, flere arenaer for organisert idrett, samt svømmehall og idrettshall.

Leiligheten kan fremheves med:

- 2 soverom
- Garasje plass
- Balkong
- Majestetisk utsikt
- Stort potensial
- Barnevennlig område
- IN-ordning
- Utebod



Innhold

| | |
|------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 33 |
| Egenerklæring | 53 |
| Nabolagsprofil | 56 |
| Formuesverdi | 59 |
| Årsberetning | 60 |
| Protokoll | 100 |
| Meglerinfo | 108 |
| Ekstraordinært årsmøte | 116 |
| Vedtekter | 125 |
| Husordensregler | 135 |
| Energiattest | 145 |
| Reguleringskart | 152 |
| Tegninger | 157 |
| Ferdigattest | 159 |
| Budskjema | 168 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 91 m²

BRA - b: 11 m²

BRA totalt: 102 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 4 m² Utebod

4. etasje

BRA-i: 87 m² Entré, 2 soverom, bad, gang, stue og kjøkken

BRA-b: 11 m² Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utebod merket 4013 er plassert i 2. etasje på baksiden av bodbygning i trekonstruksjon som ligger på bakside mellom blokkene. Boden er målt til ca. 4,0 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

15210 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles tomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og meget barnevennlig boligområde på Toppåsen i Oslo. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, skiløyper, treningssenter, alpinanlegg og tennisanlegg. Holmlia har et bredt tilbud for barn og unge med bl.a. en tradisjonsrik innebandyklubb, kommunal fritidsklubb, flere arenaer for organisert idrett, samt svømmehall og idrettshall. Søndre Aas gård og Miljøsender er en hyggelig besøksgård med blant annet rideskole. På Grønliåsen finner du lysløype, løypenett til Østmarka og muligheter for turorientering, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter. I tillegg er det kort vei til kyststi, populære Hvervenbukta og

andre idylliske badesteder langs Oslofjorden.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Kiwi og Meny. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Holmlia Senter et godt og variert utvalg. Boligen har også nærhet til Senter Syd på Mortensrud, Kolbotn Torg og Oslo sentrum.

Eiendommen har gangavstand til Toppåsen barneskole, 500 meter unna langs gangvei. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Nærmeste barnehage er bare 200 meter unna.

Adkomst

Adkomst fra interveier fra Høgsåveien.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Holmåsen Fus barnehage, Fjeldlund barnehage og Lia barnehage.

Skolekrets

Toppåsen skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Liakollen med linje 77B ca 300 m

Tog: Rosenholm stasjon med linje L2 ca 900 m

Trikk: Ljabru med linje 13 og 19 ca 3,7 km

Bygningssakkyndig

Kai Ivar Vambeseth

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Leiligheten ligger i 4 etasje og inneholder entré (godkjent som bod), bad, to soverom, kjøkken og stue med utgang til innglasset balkong. Det medfølger også garasje plass i garasjeanlegg samt en utebod på ca 4 m². Boligen har eldre standard trolig fra byggeår og burde bli sett på som et renoveringsobjekt. Men her er potensialet stort og mulighetene mange!

Standard

Utvendig:

Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsprofiler på utside og 3-lags isolerglass. Brann- og lydklassifisert entrédør B-30/dB 30. Bygningen har malt balkongdør i tre med aluminiumsprofiler på utside og 3-lags isolerglass. Innglasset balkong. I følge vedlikeholdshistorikken til borettslaget ble det foretatt rehabilitering i 2020-2021.

Innvendig:

Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,38 meter i stue. Støpte betongdekker i etasjeskillere. Det er målt høydeforskjell på 8 mm gjennom rommet i stue og 10 mm i soverom. Det presiseres at det ikke er kontrollert flere rom enn de som er nevnt. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Bad:

Badet er mest sannsynlig fra byggeåret 1990. Stålsluk. Flislagt gulv med varmekabel. Tapetserte vegger. Malt himling. Badekar, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate og benkebeslag. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber. Utenpåliggende røropplegg med stoppekraner plassert i bad. Synlige rør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen. Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig tilluft via ventiler på yttervegg. Det er installert fjernvarme. Ikke tilgjengelig for inspeksjon. Fellesanlegg er ikke vurdert. Det er sentralanlegg for varmt vann. Ikke tilgjengelig for inspeksjon. Fellesanlegg er ikke vurdert. Vannbåren varme med radiatorer. Automatsikringer. 5 fordelingskurser. Røykvarsler og pulverapparat.

Info fra takstmann:

Boligen har tilnærmet standard fra byggeåret, uten særlig oppgraderinger. Det er slitte overflater og innredning og boligen fremstår som et rehabilitering-/oppussingsobjekt. Det er røyklukt i boligen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger er fremlagt av megler. Det er avvik ved at romdeler mellom entré og bod er fjernet slik at rommet nå er betegnet som entré. For øvrig ingen andre endringer fra tegning. Det presiseres at endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak. (tilleggsdel = bod) (hoveddel = entré). Kjøper påtar seg eventuelt kostnadene rundt dette.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Innvendig overflater
- Våtrom generell

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Utvendig dører
- Kjøkken overflater og innredning
- Kjøkken avtrekk
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Vannbåren varme
- Elektrisk anlegg

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

I følge vedlikeholdshistorikken til borettslaget ble det foretatt rehabilitering i 2020-2021 av balkong.

TV/Internett/Bredbånd

Telia.

Parkering

Medfølger parkeringsplass i garasjeanlegg ifølge styreleder.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

Polisenummer

1786826

Diverse

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger er ved offentlig oppnevnt bobestyrer. Selger har begrenset kjennskap til eiendommen, og selger er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

Energi

Oppvarming

Fjernvarme via radiatorer.

Energikarakter

E

Energifarge

Lys grønn

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 100 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 139 393

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 4 557 571

Formuesverdi sekundær år
2023

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 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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader 2.020,-

Oppvarming 1.142,-

Trappevask 150,-

TV og Bredbånd 459,-

Kapitalkost. lån 2 OBOS02 816,-

Kapitalkost. lån 1 OBOS01 1.213,-

Informasjon gitt av forretningsfører.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 5 800

Andel Fellesgjeld
Kr 396 159

Fellesgjeld pr. dato
01.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja

Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.

Andel fellesformue

Kr 54 403

Borettslaget

Borettslagsnavn

Liakollen Borettsalg

Organisasjonsnummer

946475610

Andelsnummer

126

Om borettslaget

Borettslaget består av 131 andelsleiligheter.

Liakollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946475610, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune.

Første innflytting skjedde i 1990. Tomten ble kjøpt i 1986.

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget se vedlagt årsmøte 2024.

Boligselskapets hjemmeside: www.liakollen.no

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: OBOS01-98207935867

Type: A

Restsaldo: 23.357.129,-

Restløpetid: 26 år 3 mnd.

Terminer pr år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,7%

Andel gjeld: 197 855,-

Lånenr: OBOS02-98208077287

Type: A

Restsaldo: 16.389.303,-

Restløpetid: 27 år 10 mnd.

Terminer pr år: 12

Type rente: Flyt
Rente: 5,7%
Andel gjeld: 136 492,-

Lånenr: OBOS03-98208438603
Type: A
Restsaldo: 7.983.097,-
Restløpetid: 29 år 10 mnd.
Terminer pr år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,7%
Andel gjeld: 61 812,-

Opplysninger gitt av forretningsfører.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning): Borettslaget har opprettet ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld med forfallsdatoene 30.03. og 30.09. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

| KapitalLånennummer | Restsaldo | kostnader |
|----------------------|-----------|-----------|
| * OBOS01-98207935867 | 197.855,- | 1.213,- |
| * OBOS02-98208077287 | 136.492,- | 816,- |
| * OBOS03-98208438603 | 61.812,- | 359,- |

Kun lån 01 og 02 er det ordning for individuell nedbetaling ifølge forretningsfører.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt

e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023: -14 449 387,-

Budsjett for 2024: -2 333 000,-

Disponible midler pr 31.12.23 var kr: 6 641 852,-

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt. Må sendes dyreholdserklæring til styret. Se husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 191, bruksnummer 151 i Oslo kommune. Andelsnr. 126 i Liakollen

Borettsalg med orgnr. 946475610

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/191/151:

19.08.2002 - Dokumentnr: 53502 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:153

Rett til stedsevarig ferdselsrett.

Med flere bestemmelser

29.04.2005 - Dokumentnr: 26958 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:153

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:185

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:186

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:187

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:188

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:189

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:190

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:191

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:192

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:193

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:194

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:195

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:196

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:197

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:198

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:199

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:200

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:201

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:202

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:203

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:204

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:205
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:206
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:207
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:208
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:209
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:210
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:211
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten

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

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

05.05.1994 - Dokumentnr: 23446 - Målebrev

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 31.07.1992.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.07.1992.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Pågående plansaker i området:

Saksnr
202102096

Saken gjelder

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

Sakstype

Detaljregulering

Saksnr

202316451

Saken gjelder

Rosenholm - Områderegulering

Sakstype

Områderegulering

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 100 000 (Prisantydning)

396 159 (Andel av fellesgjeld)

3 496 159 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

16 762 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 562 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 505 721 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 512 921 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 515 721 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt 1,2 % provisjon, 12 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

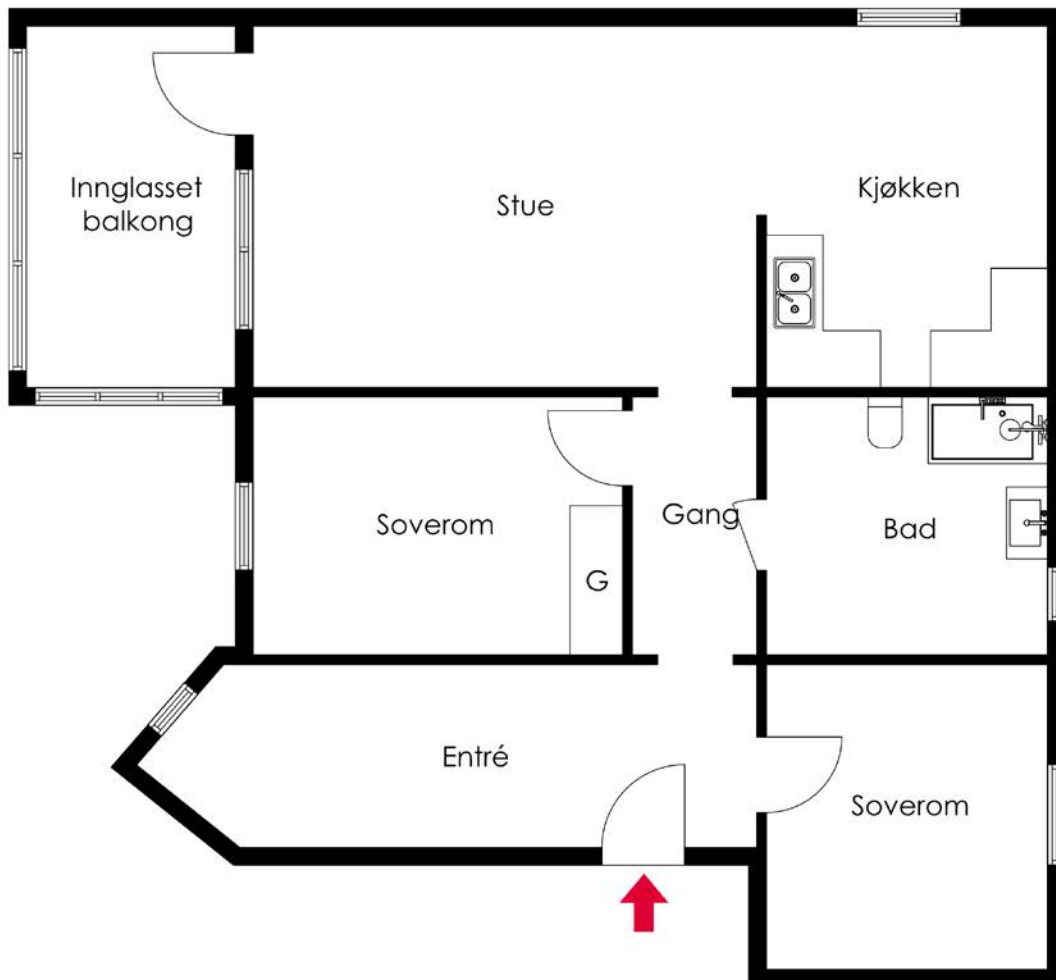
Oppdragsansvarlig

Jonas Huser
Eiendomsmegler/ Partner
jonas.huser@aktiv.no
Tlf: 913 68 759

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

15.01.2025



okruv

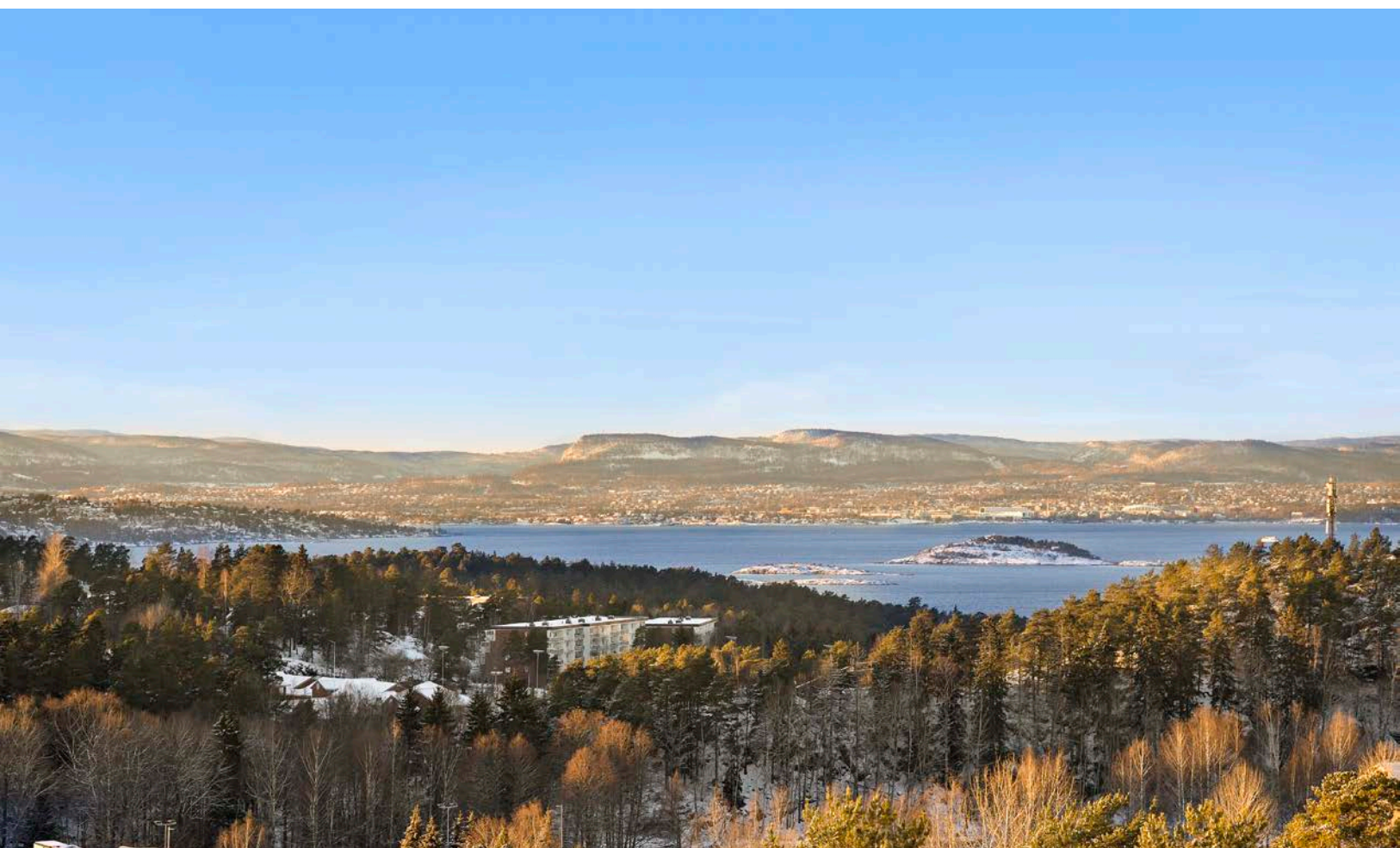


okw





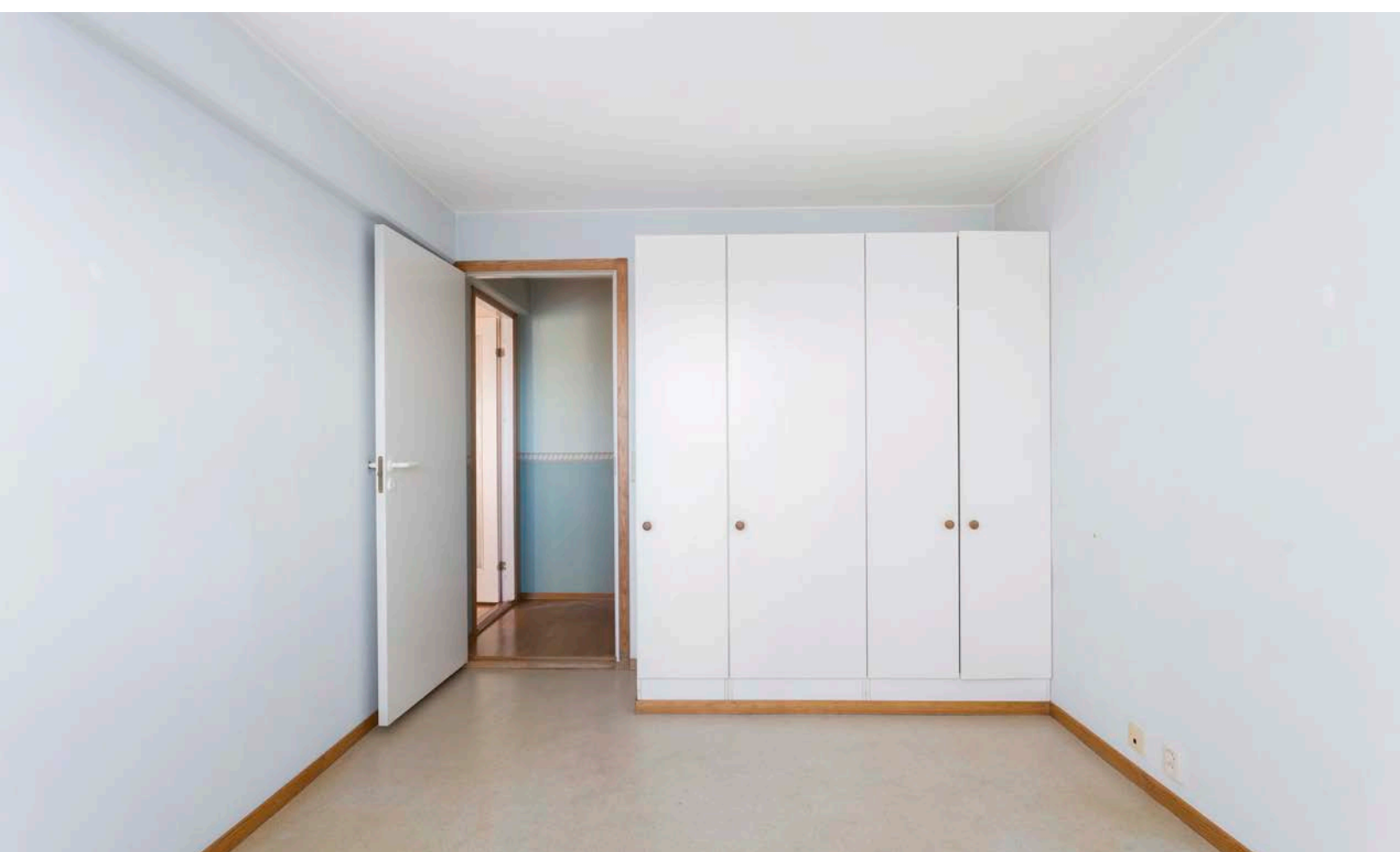




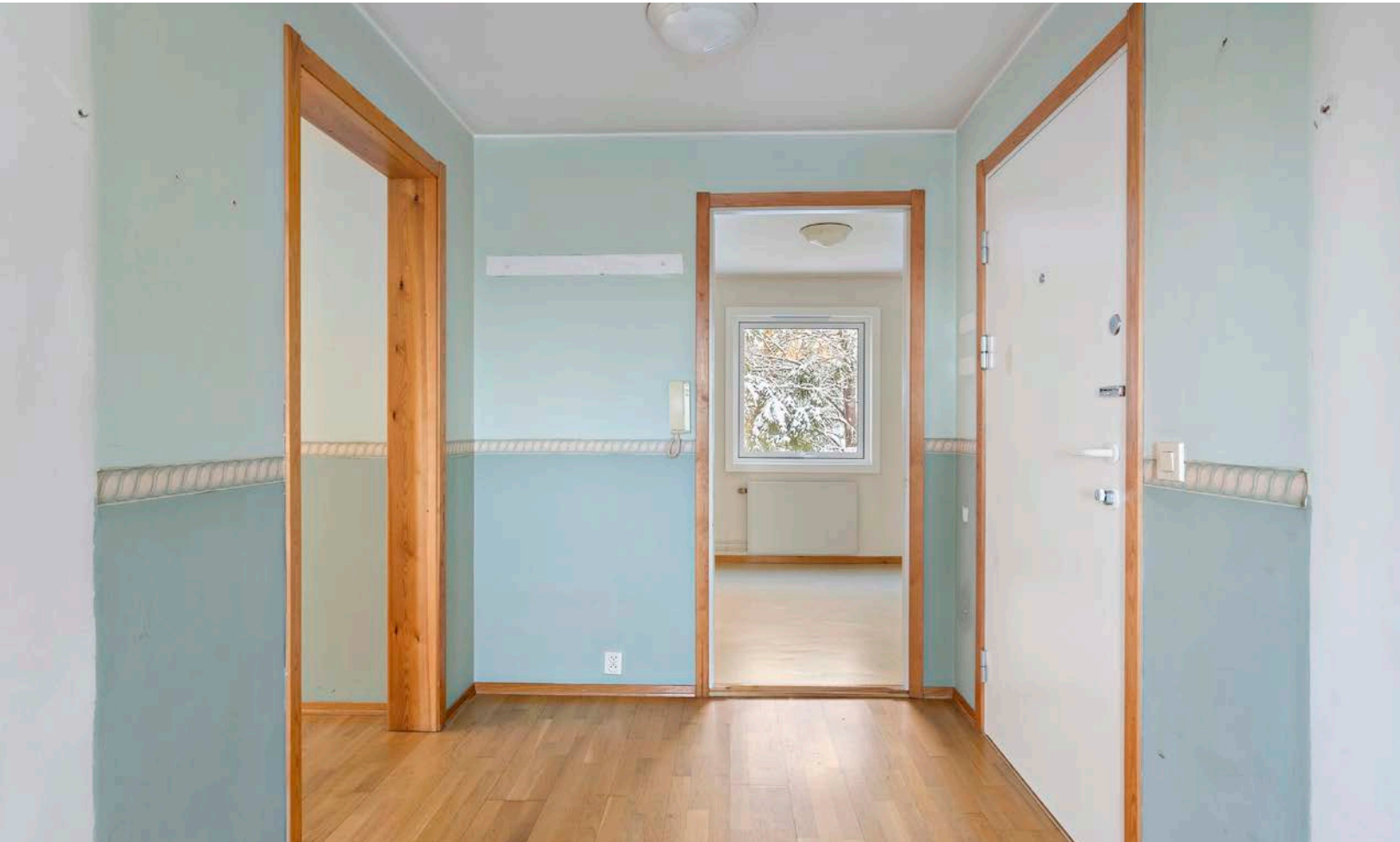














Vedlegg

Tilstandsrapport

- 🏢 Andelsleilighet
- 📍 Høgåsveien 58, 1259 OSLO
- 📖 OSLO kommune
- # gnr. 191, bnr. 151
- # Andelsnummer 126

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 06.01.2025

Rapportdato: 09.01.2025

Oppdragsnr.: 18778-1618

Referansenummer: YO1232

Autorisert foretak: Vambeseth Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Kai Ivar Vambeseth

Vår ref: Kai I. Vambeseth



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

Norsk takst

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



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

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

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

Vambeseth Eiendom AS

Takstingeniør Kai I. Vambeseth har jobbet som takstmann siden 2000. Før dette som tømrer, tømremester og prosjektleder siden 1988.



Rapportansvarlig

Kai Ivar Vambeseth
Uavhengig Takstingeniør
k-ivarva@online.no
905 41 298



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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har tilnærmet standard fra byggeåret, uten særlig oppgraderinger. Det er slitte overflater og innredning og boligen fremstår som et rehabilitering-/oppussingsobjekt. Det er røyklukt i boligen.

Andelsleilighet - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsprofiler på utside og 3-lags isolerglass. Brann- og lydklassifisert entrédør B-30/dB 30. Ukjent årstall
Bygningen har malt balkongdør i tre med aluminiumsprofiler på utside og 3-lags isolerglass. Innglasset balkong. I følge vedlikeholdshistorikken til borettslaget ble det foretatt rehabilitering i 2020-2021.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,38 meter i stue. Støpte betongdekker i etasjeskillere. Det er målt høydeforskjell på 8 mm gjennom rommet i stue og 10 mm i soverom. Det presiseres at det ikke er kontrollert flere rom enn de som er nevnt.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ferdigattest.

Badet er mest sannsynlig fra byggeåret 1990.

Stålsluk.

Flislagt gulv med varmekabel. Tapetserte vegger. Malt himling.

Badekar, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg fra gang som er tilliggende til bad.

Hulltaking ble ikke gjennomført bak risikosonen da denne ikke er tilgjengelig på grunn av murvegger. Det ble likevel gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom, men på en plass hvor det erfaringsmessig er lite sannsynlig med skade. Hulltaking er gjennomført iht forskrift og instruks.

Det ble først boret 9 mm hull for plassering av probe for måling av RF (relativ luftfuktighet) Måleresultat: RF 25,1% ved 18 grader celsius.

Der etter ble det boret 73 mm hull for måling av vektprosent i bunnsvill. Måleresultat: Det var ikke mulig å vektprosent da vegg er bygget med stålsviller. Det var ingen synlige skader ved besiktigelse i borehull.

Hull ble plombert med plastlokk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate og benkebeslag. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.
Utenpåliggende røropplegg med stoppekraner plassert i bad.
Synlige rør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen.
Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig tilluft via ventiler på yttervegg.
Det er installert fjernvarme. Ikke tilgjengelig for inspeksjon. Fellesanlegg er ikke vurdert.
Det er sentralanlegg for varmt vann. Ikke tilgjengelig for inspeksjon. Fellesanlegg er ikke vurdert.
Vannbåren varme med radiatorer.
Automatsikringer. 5 fordelingskurser
Røykvarsler og pulverapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet

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

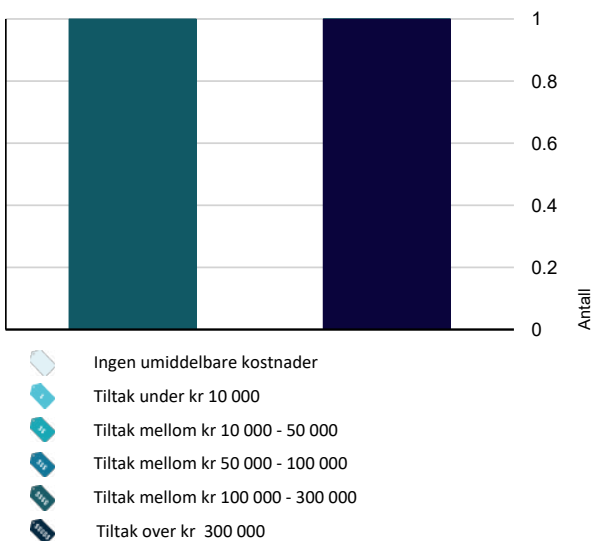
Tegninger er fremlagt av megler. Det er avvik ved at romdeler mellom entré og bod er fjernet slik at rommet nå er betegnet som entré. For øvrig ingen andre endringer fra tegning. Det presiseres at endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspiktig tiltak. (tilleggsdel = bod) (hoveddel = entré)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen besiktiget boligen alene med utlevert nøkkel. Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Det er kun leilighetens innvendige forhold som er vurdert. Fellesarealer er ikke vurdert. 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 vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Til arealmålinger benyttes Leica Disto 5 lasermåler. Til måling av skjvhet i gulv og fall til sluk benyttes Bosch GLL 3-80 P Professional krysslaser. Til fuktsøk og fuktmålinger benyttes Protimeter MMS2.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Våtrom > 4. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeår er hentet direkte fra Ambita og ikke ytterligere kontrollert.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsprofiler på utside og 3-lags isolerglass.

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

TG 0 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med aluminiumsprofiler på utside og 3-lags isolerglass.

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

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør B-30/dB 30. Ukjent årstall

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje på overflater og ramme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring. Kosmetisk konsekvens.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong. I følge vedlikeholdshistorikken til borettslaget ble det foretatt rehabilitering i 2020-2021.



INNSENDIG

TG 3 Overflater

Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,38 meter i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er generelt slitasje på overflater og lokalt stor slitasje. I kjøkkengulv er det slitasjeskader og fuktskader. Fuktskader er mest sannsynlig forårsaket av lekkasje/avising av kjøleskap. Slitasjeskader er ukjent årsak.

Det er stedvis manglende belistning. Det er sprekker og sår i vegger. Sprekker i veggflater er mest sannsynlig svinnsprekker fra byggetiden hvor materialer tørker/krymper og skaper bevegelse i overflater. Sårskader har ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Boligen fremstår som et oppussingsobjekt med lite eller ingen vedlikehold siden byggetiden og det må forventes å måtte bytte gulv og pusse opp øvrige overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte betongdekker i etasjeskillere.

Det er målt høydeforskjell på 8 mm gjennom rommet i stue og 10 mm i soverom. Det presiseres at det ikke er kontrollert flere rom enn de som er nevnt.

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ferdigattest.

Badet er mest sannsynlig fra byggeåret 1990.

Stålsluk.

Flislagt gulv med varmekabel. Tapetserte vegger. Malt himling.

Badekar, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ingen synlig membran ved kontroll i sluk og ingen mansjetter ved røropstikk som kommer opp av gulv i badet.

Det er svakt fall mot sluk. Det er målt 20 mm fra overkant flis ved dør til overkant slukrist.

Varmekabel var avslått på befaringsstidspunktet. Det var derfor ikke muligheter for kontroll av funksjon. Det er eldre trinnbryter på vegg utenfor badet.

Ved test av avløp fra badekar var det lekkasje fra kobling til avløpsrør som fører til sluk.

Konsekvens/tiltak

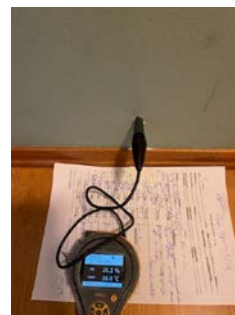
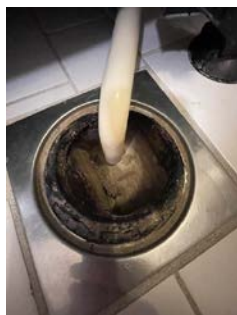
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Bad har blitt ca. 35 år gammelt og har nådd sin forventede levetid. Tettesystemer fra byggetiden er ikke tilsvarende det som er på markedet i dag. Det er ikke forventbart at badet vil tåle normal bruk/fuktbelastning. Lekkasje vil kunne tilføre fuktskader også til andre tiliggende rom og underliggende etasjer. Badet står ovenfor full rehabilitering.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg fra gang som er tilliggende til bad.

Hulltaking ble ikke gjennomført bak risikozonen da denne ikke er tilgjengelig på grunn av murvegger. Det ble likevel gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom, men på en plass hvor det erfaringsmessig er lite sannsynlig med skade. Hulltaking er gjennomført iht forskrift og instruksjer.

Det ble først boret 9 mm hull for plassering av probe for måling av RF (relativ luftfuktighet) Måleresultat: RF 25,1% ved 18 grader celsius.

Der etter ble det boret 73 mm hull for måling av vektprosent i bunnsvill. Måleresultat: Det var ikke mulig å vektprosent da vegg er bygget med stålsviller. Det var ingen synlige skader ved besiktigelse i borehull.

Hull ble plombert med plastlokk.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate og benkebeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Eldre slitt kjøkkeninnredning med gulnede overflater og fuktsvelling. Gulning skyldes mest sannsynlig røyking i leiligheten. Fuktsvelling skyldes vanddrypp fra benkebeslag ved bruk av oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kosmetisk konsekvens.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

ⓘ TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Utenpåliggende røropplegg med stoppekraner plassert i bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

ⓘ TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe svak effekt ved testing av ventilator. Ventilator er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved utskifting av kjøkken er det naturlig å også skifte ut ventilator.

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Synlige rør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

På bakgrunn av alderen på anlegget er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig tilluft via ventiler på yttervegg.

! TG IU Varmesentral

Det er installert fjernvarme. Ikke tilgjengelig for inspeksjon. Fellesanlegg er ikke vurdert.

! TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Ikke tilgjengelig for inspeksjon. Fellesanlegg er ikke vurdert.

! TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

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



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. 5 fordelingskurser

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1990
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Selger er et dødsbo. Spørsmål er ikke besvart.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent Selger er et dødsbo. Spørsmål er ikke besvart.
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?
Ukjent Selger er et dødsbo. Spørsmål er ikke besvart.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Selger er et dødsbo. Spørsmål er ikke besvart.

Tilstandsrapport

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

Ukjent Selger er et dødsbo. Spørsmål er ikke besvart.

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 sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja Undertegnede er ikke autorisert på fagområdet og det er ikke fremlagt kontrollrapport fra det lokale Eltilsyn eller andre kontrollinstanser. Det anbefales en gjennomgang av anlegget.**

Generell kommentar

Det anbefales en gjennomgang av fagmann

TGI Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
- Ukjent Utstyret er ikke funksjonstestet.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
- Ukjent Utstyret er ikke funksjonstestet.**



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

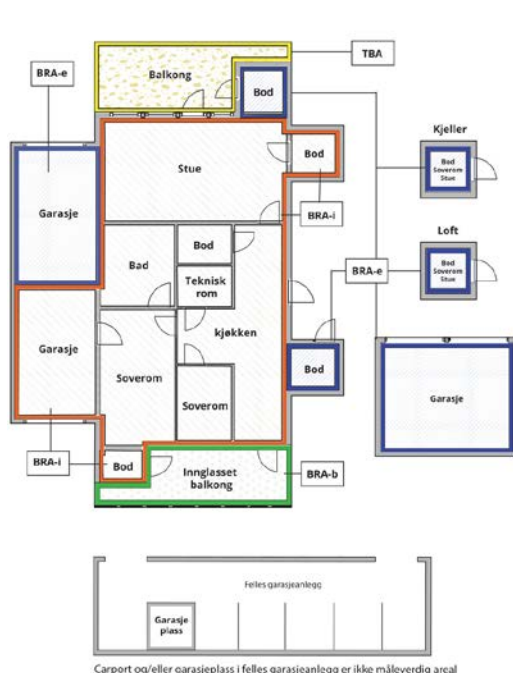
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 boden |
| 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Andelsleilighet

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 4. etasje | 87 | | 11 | 98 | |
| Andre etasjer/utebod | | 4 | | 4 | |
| SUM | 87 | 4 | 11 | | |
| SUM BRA | 102 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 4. etasje | Entré , Bad , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Gang | | Innglasset balkong |
| Andre etasjer/utebod | | Bod | |

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er fremlagt av megler. Det er avvik ved at romdeler mellom entré og bod er fjernet slik at rommet nå er betegnet som entré. For øvrig ingen andre endringer fra tegning. Det presiseres at endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak. (tilleggsdel = bod) (hoveddel = entré)

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: NB! Selger er et dødsbo. Spørsmål er derfor ikke besvart. Det er krysset "Nei" fordi rapporten krever enten "Ja" eller "Nei" som svar.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|------------------------|------------|------------|
| Andelsleilighet | 87 | 11 |

Kommentar

Andelsleilighet

Innglasset balkong er målt til ca. 11 m² inkl. delevegg til stue.

Det er heis i bygget: 4 personer/325 kg.

Utebod merket 4013 er plassert i 2. etasje på baksiden av bodbygning i trekonstruksjon som ligger på bakside mellom blokkene. Boden er målt til ca. 4,0 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--------------------|---------------|
| 06.1.2025 | Kai Ivar Vambeseth | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|------------|
| 301 OSLO | 191 | 151 | | 0 | 15210.7 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Høgåsveien 58

Hjemmelshaver

Liakollen Borettsalg

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|----------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 4013/LIAKOLLEN BORETTSSALG | 946475610 | 4013 | OBOS | Halvorsen Hans Martin |

Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd |
|--------------|-----------|----------------------|
| 126 | 100 | 250 900 |

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Toppåsen/Holmlia med kort avstand til de fleste bymessige fasiliteter. Beliggende i utbygget boligstrøk. Nærhet til skoler, barnehager, butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Offentlig, med private interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig, med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Offentlig, med private stikkledninger

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt som var snødekket på befaringdagen.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Forsikring

| | | | | |
|--------------------------------------------|----------------------------|-------------|-----------------------|---------------------|
| Selskap Protector Forsikring ASA | Avtalenr 1786826 | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
| Kommentar Fellespolise | | | | |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 07.01.2025 | Egenerklæring er ikke fylt ut da selger er et dødsbo | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | 07.01.2025 | Oversendt av megler elektronisk | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 07.01.2025 | Opplysninger om hjemmelshaver(e), adresse, tomteforhold, byggeår, gårdsnummer og bruksnummer og eventuelle seksjonsnummer er hentet fra Norges Eiendommer på internett. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 07.01.2025 | Oversendt av megler elektronisk | Gjennomgått | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YO1232>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Frogner | |
| Oppdragsnr. | |
| 1007240215 | |
| Selger 1 navn | |
| Bobestyrer Kristin Hegstad | |
| Gateadresse | |
| Høgåsveien 58 | |
| Poststed | Postnr |
| OSLO | 1259 |
| Er det dødsbo? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | Hans Martin Halvorsen |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | Hans Martin Halvorsen |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |

Document reference: 1007240215

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Kristin Hegstad | 0d6651af34def175900e3fd 823dc90f2cbace07a | 07.01.2025 14:46:10 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1007240215

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Høgåsveien 58 - Nabolaget Holmsåsen/Tiriltunga - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Liakollen Linje 77B | 4 min 0.3 km |
| Rosenholm stasjon Linje L2 | 12 min 0.9 km |
| Ljabru Linje 13, 19 | 7 min 3.7 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 19 min 12.2 km |
| Oslo Gardermoen | 49 min |

Skoler

| | |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Toppåsen skole (1-7 kl.) 307 elever, 20 klasser | 6 min 0.4 km |
| Lusetjern skole (1-7 kl.) 273 elever, 15 klasser | 14 min 1.1 km |
| Rosenholm skole (1-7 kl.) 289 elever, 19 klasser | 22 min 1.6 km |
| Holmlia skole (8-10 kl.) 337 elever, 18 klasser | 15 min 1.2 km |
| Hauketo skole (8-10 kl.) 345 elever, 29 klasser | 29 min 2 km |
| Bjørnholt videregående skole 900 elever | 10 min 5.5 km |
| Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser | 15 min 7.5 km |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

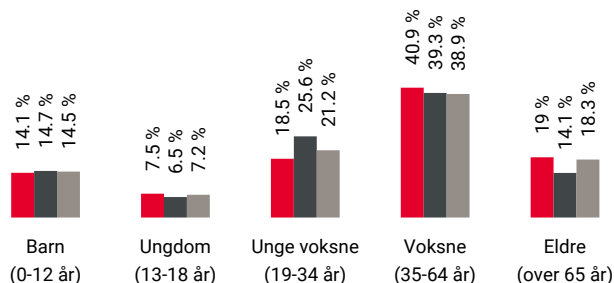
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

| | |
|---------------------------------------------|------------------|
| Holmsåsen Fus barnehage (0-5 år) 68 barn | 5 min 0.4 km |
| Fjeldlund barnehage (1-5 år) 53 barn | 11 min 0.9 km |
| Lia barnehage (1-5 år) 61 barn | 15 min 1 km |

Dagligvare

| | |
|----------------------------------------------|------------------|
| Rema 1000 Holmlia Post i butikk, PostNord | 11 min 0.9 km |
| Kiwi Holmlia Sentervei | 13 min |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Tog



2. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



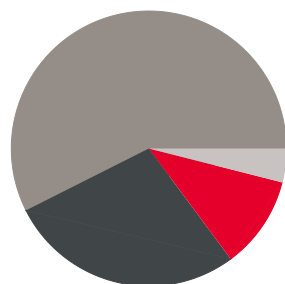
Gateparkering

Lett 87/100

Sport

| | | |
|---------------------------|--------|---|
| Toppåsen skole | 5 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.3 km | |
| Høgåsveien balløkke | 5 min | 🚶 |
| Ballspill | 0.4 km | |
| Lia Trening | 13 min | 🚶 |
| Holmlia Bad | 15 min | 🚶 |

Boligmasse



- 11% enebolig
- 28% rekkehus
- 58% blokk
- 4% annet

«Det er trygt og godt å bo her»

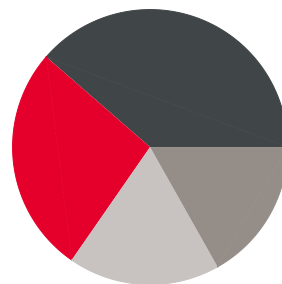
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | | |
|---------------------|--------|---|
| Holmlia Kjøpesenter | 13 min | 🚶 |
| Apotek 1 Holmlia | 13 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 49%

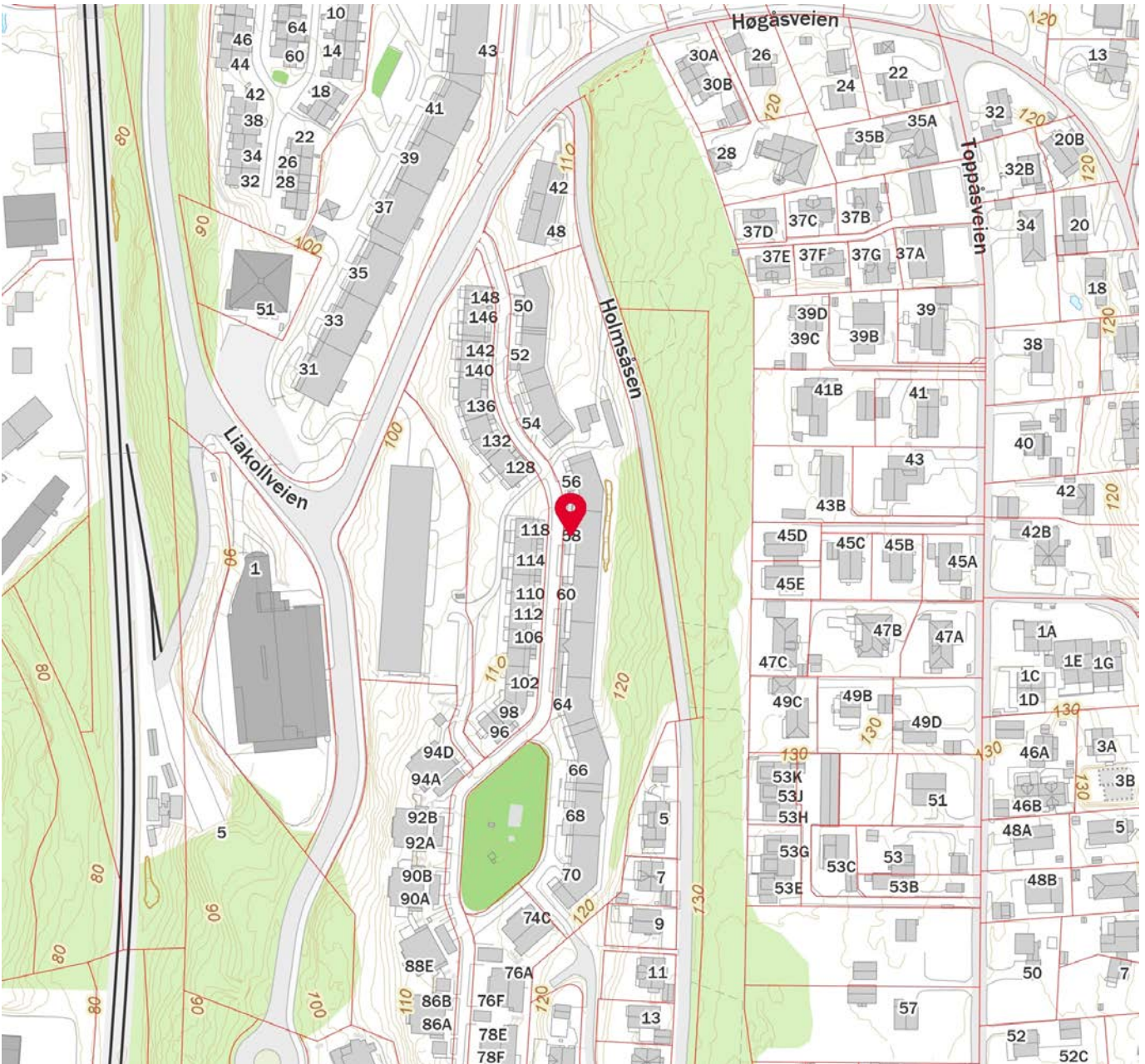
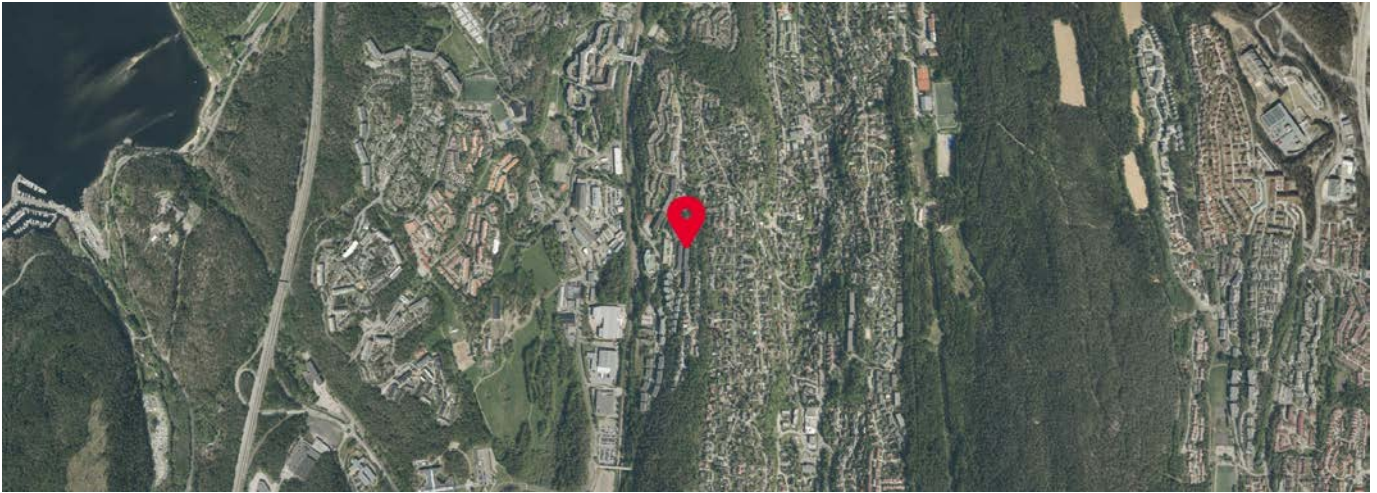
- Holmsåsen/Tirlitunga
- Oslo og omegn
- Norge


Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 32% | 33% |
| Ikke gift | 51% | 54% |
| Separert | 14% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 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 2024



Skatteetaten

Dato
14.01.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN
Parkveien 64 H0521
0254 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 946 475 610 Andelsnr 126

Eiendommens adresse:

Høgåsveien 58, 1259 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

| | |
|--------------------|--------------|
| Som primærbolig: | kr 1 139 393 |
| Som sekundærbolig: | kr 4 557 571 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 529

Liakollen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Liakollen Borettslag

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

Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/529>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer - styret
6. Fastsettelse av honorarer - prosjekthonorar
7. Fastsettelse av honorarer - valgkomiteen
8. Endring av Vedtekter - punkt 5 (5.1 og 5.2)
9. Nytt punkt i husordensreglene pkt 3.14
10. Endring i husordensreglene pkt 3.6
11. Endring av husordensreglene pkt 4
12. Nedleggelse av "Balkong-gruppen"
13. Vedlikehold/reparasjon av gangvei gjennom borettslaget
14. Utrede mulighet for ny TV/Internett-leverandør
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Liakollen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Daniel Walter er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan Sahl og Ali Nael er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 529 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer - styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300.000,-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer - prosjekthonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedtatt på styremøte 18. januar 2024 under saksnr. 007-01-24:

Det er satt av kr. 75.000,- i budsjettet for prosjekthonorar i forbindelse med vindusprosjektet. Fremmes på årets generalforsamling, under andre honorarer. Med tekst: fordeles internt mellom styrets leder og sekretær.

Styrets innstilling

Godtgjørelse til prosjektarbeid foreslås satt til kr 75.000,- til intern fordeling blant prosjektgruppens medlemmer.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til prosjektarbeid settes til kr 75.000,- til intern fordeling blant prosjektgruppens medlemmer.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer - valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Endring av Vedtekter - punkt 5 (5.1 og 5.2)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

(1) Tillegg av en parentes om innvendig vedlikehold av vinduer:

Tillegg av en parentes om innvendig vedlikehold av:

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

(2) Stryking av vinduer mht utvendig vedlikehold, da aluminiumsbelegget på vinduene ikke krever vedlikehold. Tilleggssetning angående perforering av aluminiumsbelegget.

Ny tekst:

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

Styrets innstilling

Endringen vedtas slik den er foreslått av styret.

Forslag til vedtak

Endringen vedtas slik den er foreslått av styret.

Sak 9

Nytt punkt i husordensreglene pkt 3.14

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nytt punkt i husordensreglene:

3.14 Sykler skal ikke oppbevares foran/mellom blokkoppgangene fra og med første snøfall, for ikke å stå til hinder for vaktmesters snømåking.

Styrets innstilling

Endringen vedtas slik den er foreslått av styret

Forslag til vedtak

Endringen vedtas slik den er foreslått av styret

Sak 10

Endring i husordensreglene pkt 3.6

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endring i husordensreglene pkt. 3.6

Nåværende tekst: 3.6 Søppel skal pakkes forsvarlig inn og kastes i avfallscontainere i søppelrom. Større kolli må fjernes av den enkelte leieboer eller ved organisert fjerning av søppel. Styret vil bestille en stor søppelcontainer minst to ganger pr. år, fortrinnsvis høst og vår.

Avfalls-sekker (f.eks. iSEKK) skal plasseres i henhold til gjeldende brannforskrifter (bl.a. minimum 5m unna vegg). Bruk av avfalls-sekker skal meldes styret via Vibbo.

Ny tekst:

3.6.1 Oslo kommunes retningslinjer for kildesortering skal følges med hensyn til hvor søppel skal kastes (vanlige avfallscontainere, eller spesialcontainere, eventuelt levering til gjenbruksstasjon). Mat- og plastavfall skal pakkes forsvarlig inn i egne poser og kastes i avfallscontainere i søppelrom. Mindre restavfall kastes i avfallscontainere i søppelrom. Større kolli må fjernes av den enkelte beboer eller ved organisert fjerning av søppel. Styret vil bestille en stor søppelcontainer/komprimatorbil i forbindelse med vårdugnaden.

3.6.2 Avfalls-sekker (f.eks. iSEKK) skal plasseres i henhold til gjeldende brannforskrifter (bl.a. minimum 5m unna vegg). Bruk av avfalls-sekker skal meldes styret via Vibbo. Avfalls-sekker skal hentes innen maksimum 48 timer (på virkedager) etter at de er fulle, om ikke kan sekkene bli avhendet av styret for beboers regning. Vedlagte veiledere (for håndverker og for eiere) skal følges.

Tekst til veileder:

Eier

1. Varsle styret via Vibbo.
2. Sette seg inn i gjeldende husordensregler.
3. Informere håndverker(e) om reglene ved avtaleinngåelse (eget skriv for håndverker).
4. Følge opp at håndverker overholder reglene under arbeidets gang.
5. Eier er ansvarlig for at reglene overholdes.

Håndverker

1. Påse at avfallssekker plasseres i henhold til brannforskrifter (bl a minimum 5 meter unna vegg/bygning).
2. Følge avfallsleverandørens regler for farlig avfall.
3. Påse at sekker som er fulle blir hentet innen 48 timer (på virkedager) etter at de er fulle.
4. Fulle sekker som ikke blir fjernet iht til regelverket vil bli avhendet av styret, og kostnadene vil bli fakturert.
5. Definisjonen på full sekk følges avhengig av leverandør.

Styrets innstilling

Endringen vedtas slik den er foreslått av styret

Forslag til vedtak

Endringen vedtas slik den er foreslått av styret

Sak 11

Endring av husordensreglene pkt 4

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endring av Husordensreglene pkt 4:

4.1 Generell erklæring om dyrehold må forefinnes.

endres til:

4.1 Beboer må registrere dyrehold ved å fylle ut og sende Dyreholdserklæring til styret ved anskaffelse av dyr, eller ved endring av dyrehold.

4.2 Beboere som har dyr forplikter seg til følgende:

E. Alle dyr som luftes må bære synlig registreringsmerke.

F. Søknad om tillatelse til dyrehold sendes styret før anskaffelse

Underpunktene E og F strykes, (underpunkt A, B, C, D beholdes som i dag)

Styrets innstilling

Endringen vedtas slik den er foreslått av styret

Forslag til vedtak

Endringen vedtas slik den er foreslått av styret

Sak 12

Nedleggelse av "Balkong-gruppen"

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter flere henvendelser fra mange beboere angående fremdriften i rehabiliteringen av balkongene til rekkehusene, mener styret at det nå er på tide og nødvendig å få fortgang i denne saken. Balkong-gruppen ble vedtatt av lagets ekstraordinære generalforsamling den 14.02.2022. Gruppen fikk i oppdrag å lage sitt eget mandat, som skulle presenteres og stemmes over på neste generalforsamling, for deretter å fortsette sitt arbeide. Så langt har gruppen ikke levert. Det foreslås derfor at gruppen legges ned, og at arbeidet videreføres av styret.

Styrets innstilling

"Balkong-gruppen" nedlegges

Forslag til vedtak

"Balkong gruppen" nedlegges

Sak 13

Vedlikehold/reparasjon av gangvei gjennom borettslaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gangveien gjennom borettslaget fra nr. 64 til nr. 50 er nå i en så elendig forfatning at noe må gjøres. Styret og flere beboere har vært i kontakt med Bymiljøetaten (BME) angående dette problemet, men blir hver gang avvist da vedlikeholdsansvaret i følge BME aldri ble overtatt av BME i 1990, Styret foreslår derfor at styreleder gis fullmakt til å gå i forhandlinger med BME og overdragelse av vedlikeholdsansvaret, samt en eventuell kostnadsdeling for å istandsette gangveien til riktig standard før vedlikeholdsansvaret overdras.- Beløp begrenses oppad til kr. 1.000.000,-. Beløpet tas av oppsparte midler.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas slik den er framlagt av styret

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas slik den er framlagt av styret

Sak 14

Utrede mulighet for ny TV/Internett-leverandør

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppfølgingssak fra generalforsamling 30.03.2023 som vedtok:

"Styret utreder andre alternativer til Telia, og presenterer de ulike valgene for beboerne så det kan stemmes over."

Styret har bedt om tilbud fra Telenor, Altibox, Global Conect og Telia. Kun Telia og Telenor har svar på henvendelsen. Altibox og Global Conect har ikke svart selv etter telefonisk og skriftlig henvendelse.

Tilbudene som er kommet inn er som følger:

Telenor kr. 549,- pr leilighet pr mnd. 5 års bindingstid. Alt av kabler, både utvendig og innvendig (inkl. hver leilighet) må legges/trekkes på nytt. nytt utstyr til hver enkelt leilighet.

Telia kr. 459,- pr leilighet pr mnd. 4 års bindingstid, samt en total gjennomgang av dagens infrastruktur. Dagens kabler og utstyr beholdes. Dagens program og hastighet beholdes. Ingen forandringer ift dagens løsning.

Ut i fra en total vurdering av erfaringer fra andre borettslag samt en betydelig prisforskjell, og at man slipper graving og legging av nye kabler i hele borettslaget, foreslår styret av Telia beholdes som dagens TV og internettleverandør.

Styrets innstilling

Telia forblir TV- og internettleverandør for Liakollen borettslag.

Forslag til vedtak

Telia forblir TV- og internettleverandør for Liakollen borettslag.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Nils-Inge Bergan Høgåsveien 146

B. Som styremedlemmer foreslås:

Karine Mellqvist Høgåsveien 52

Bjarne Lyng Høgåsveien 52

Janne Kasstad Høgåsveien 52

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Amine Assiahi Høgåsveien 60

2. Lars Inge Halvorsen Høgåsveien 126

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Nils-Inge Bergan Høgåsveien 146

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Mildrid Amundsen Høgåsveien 56

E. Som valgkomité foreslås:

Iselin Amalie Jackwitz Høgåsveien 52

Linda Marie Frogner Høgåsveien 128

I valgkomiteen for Liakollen Borettslag

Iselin Amalie Jackwitz Linda Marie Frogner

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nils-Inge Bergan

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjarne Lyng
- Janne Kasstad
- Karine Mellqvist

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Amine Assiahi
- Lars Inge Halvorsen

Valg av 2 valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Iselin Amalie Jackwitz
- Linda Marie Frogner

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Nils-Inge Bergan

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mildrid Amundsen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-----------------------|--------------------------|----------------|
| Fungerende Leder | Nils-Inge Bergan | Høgåsvn 146 |
| Fungerende Nestleder | Mildrid Amundsen | Høgåsveien 56 |
| Styremedlem | Iris Johanna Cuadra Diaz | Høgåsveien 56 |
| Styremedlem | Cecilie Abusdal Hegg | Høgåsveien 130 |
| Styremedlem | Bjarne André Lyng | Høgåsveien 52 |
| Styremedlem | Karine Mellqvist | Høgåsveien 52 |
| Fungerende varamedlem | Øistein Flaten | Høgåsveien 50 |
| Varamedlem | Amine Assiahi | Høgåsveien 60 |
| Varamedlem | Janne Kasstad | Høgåsveien 52 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

| | | |
|------------------|--|---------------|
| Delegert | | |
| Nils-Inge Bergan | | Høgåsvn 146 |
| Varadelegert | | |
| Karine Mellqvist | | Høgåsveien 52 |

Valgkomiteen

| | |
|------------------------|----------------|
| Linda Marie Frogner | Høgåsveien 128 |
| Iselin Amalie Jackwitz | Høgåsveien 52 |

Generelle opplysninger om Liakollen Borettslag

Borettslaget består av 131 andelsleiligheter.

Liakollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946475610, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

191 151

Første innflytting skjedde i 1990. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Liakollen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av innkrevde kapitalkostnader grunnet renteøkninger.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak saktere framdrift av rehabiliteringen sammenlignet med budsjettert beløp.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert.

Resultat

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

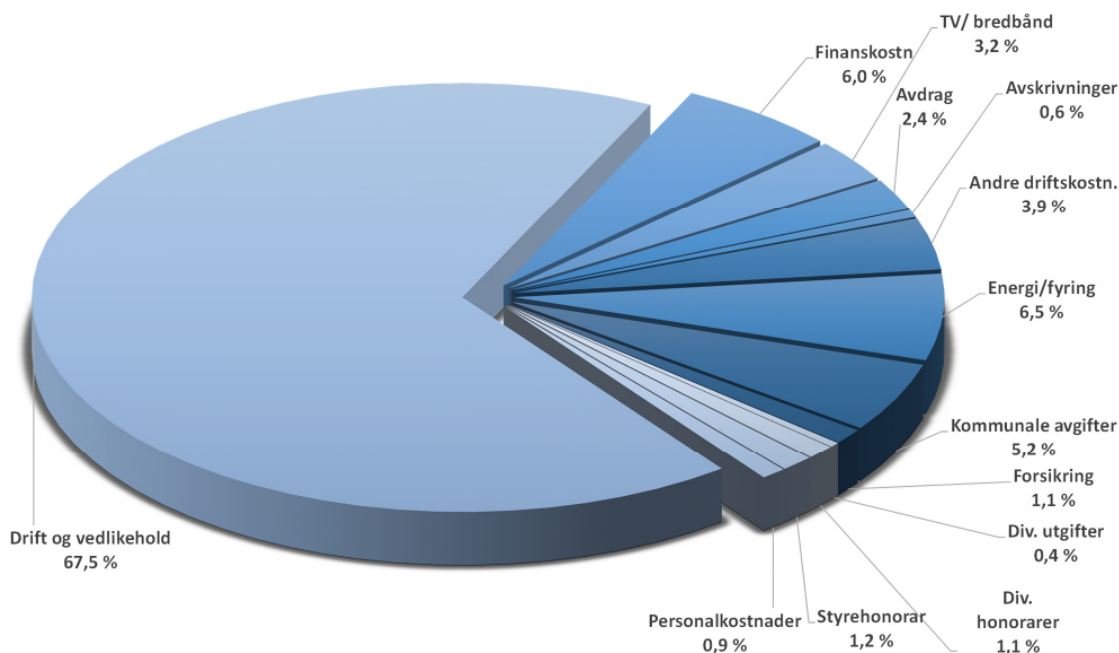
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Liakollen Borettslag.

Lån

Liakollen Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2024 er budsjettert med kr 186 000,-. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Liakollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Liakollen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2023-årsrapport og årsregnskap.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--------------------------------------------|------|------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 288 106 | 1 138 887 | 288 106 | 6 641 852 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -14 449 387 | 407 534 | -19 116 000 | -2 333 000 |
| Tilbakeføring av avskrivning | | 141 566 | 141 567 | 0 | 0 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | | -54 688 | 0 | 0 | 0 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | | 18 000 000 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | | -575 168 | -625 878 | 1 013 000 | -745 478 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 18 | -200 000 | -540 677 | 0 | 0 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -197 902 | -233 327 | 0 | 0 |
| Uttak øremerk. bankkto | | 3 689 324 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 6 353 745 | -850 781 | -18 103 000 | -3 078 478 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 6 641 852 | 288 105 | -17 814 894 | 3 563 373 |
| SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 8 800 276 | 932 383 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -2 158 424 | -644 278 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 6 641 852 | 288 105 | | |

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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 1 643 416 | 1 332 310 | 1 394 760 | 1 725 636 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 6 799 872 | 6 072 471 | 6 782 240 | 6 889 364 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 6 079 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 226 787 | 108 100 | 50 000 | 264 000 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 8 676 155 | 7 512 881 | 8 227 000 | 8 879 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -225 301 | -85 736 | -105 000 | -250 000 |
| Styrehonorar | 5 | -300 000 | -300 000 | -300 000 | -300 000 |
| Avskrivninger | 16 | -141 566 | -141 567 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -11 000 | -12 250 | -10 000 | -14 000 |
| Andre honorarer | | -6 000 | 0 | -54 000 | -81 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -174 830 | -167 785 | -174 000 | -186 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -64 350 | -159 087 | -120 000 | -120 000 |
| Kontingenter | | -26 200 | -26 200 | -26 000 | -26 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -16 254 477 | -1 331 268 | -19 520 000 | -2 030 000 |
| Forsikringer | | -276 690 | -214 861 | -237 000 | -305 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 261 330 | -1 051 278 | -1 261 000 | -1 473 000 |
| Ladekostnader EL-bil | | -18 229 | 0 | 0 | 0 |
| Kostnader til fordeling | | -43 634 | -62 159 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | 10 | -1 562 850 | -1 888 437 | -1 930 000 | -1 830 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -776 782 | -671 251 | -706 000 | -816 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -934 881 | -860 365 | -842 000 | -1 044 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -22 078 121 | -6 972 245 | -25 285 000 | -8 475 000 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | -13 401 966 | 540 636 | -17 058 000 | 404 000 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 200 000 | 540 677 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | -13 201 966 | 1 081 313 | -17 058 000 | 404 000 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 189 158 | 32 653 | 15 000 | 150 000 |
| Finanskostnader | 13 | -1 436 579 | -706 432 | -2 073 000 | -2 887 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -1 247 421 | -673 779 | -2 058 000 | -2 737 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -14 449 387 | 407 534 | -19 116 000 | -2 333 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 0 | 407 534 | | |
| Fra annen egenkapital | | -14 449 387 | 0 | | |

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

BALANSE

| EIENDELER | Note | 2023 | 2022 |
|------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14, 15 | 136 744 198 | 136 744 198 |
| Tomt | | 994 402 | 994 402 |
| Andre varige driftsmidler | 16 | 547 768 | 634 646 |
| Aksjer og andeler | 17 | 2 100 | 2 100 |
| Øremerkede bankinnskudd | | 0 | 3 495 138 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 179 065 | 141 146 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 138 467 533 | 142 011 630 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 12 355 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 46 743 | 42 973 |
| Andre kortsiktige fordringer | 18 | 18 425 | 26 000 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 973 066 | 699 967 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 3 854 | 2 856 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 3 713 795 | 0 |
| Sparekonto OBOS-banken III | | 4 032 038 | 160 587 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 8 800 276 | 932 383 |
| SUM EIENDELER | | 147 267 809 | 142 944 014 |

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

| | | | |
|--------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital 131 * 100 | | 13 100 | 13 100 |
| Annen egenkapital | 19 | 72 616 233 | 87 065 620 |
| SUM EGENKAPITAL | | 72 629 333 | 87 078 720 |

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

| | | | |
|-----------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Pante- og gjeldsbrevlån | 20 | 42 696 505 | 25 471 673 |
| Borettsinnskudd | 21 | 29 608 900 | 29 608 900 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 22 | 174 647 | 140 443 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 72 480 052 | 55 221 016 |

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|------------------------------|----|------------------|----------------|
| Leverandørgjeld | | 1 869 912 | 629 875 |
| Skyldige offentlige avgifter | 23 | 9 004 | 4 648 |
| Påløpte renter | | 207 991 | 5 444 |
| Påløpte avdrag | | 53 001 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 24 | 18 516 | 4 310 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 2 158 424 | 644 278 |

| | | | |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 147 267 809 | 142 944 014 |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 25 | 75 608 900 | 57 608 900 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 22.02.2024

Styret i Liakollen Borettslag

Nils-Inge Bergan

Øistein Flaten

Mildrid Amundsen

Bjarne André Lyng

Cecilie Abusdal Hegg

Karine Mellqvist

Iris Johanna Cuadra Diaz

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 4 103 196 |
| Brensel | 1 730 508 |
| TV og Bredbånd | 750 368 |
| Trappevask | 187 200 |
| Parkeringsleie | 34 452 |
| Garasjeleie | 11 880 |
| Leietillegg for påbygg | 10 656 |
| Eiendomsskatt | 520 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 1 586 683 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 56 733 |
| Overført til kapitalkostnader | -1 643 416 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 6 828 780 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Parkering | -24 948 |
| Garasje | -3 960 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 6 799 872 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Parkering | 20 900 |
| Kostnadsbidrag fra Høgåsen brl | 42 818 |
| Salg ladekort | 1 000 |
| Miljøfond | 21 976 |
| Nettinnbetalinger | 31 100 |
| Viderefakturert rørleggerkostnad | 11 225 |
| Viderefakturert ekstra vinduer | 97 768 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 226 787 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -141 090 |
| Påløpte feriepenge | -18 516 |
| Fri bil, tlf etc. | -40 |
| Arbeidsgiveravgift | -65 655 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -225 301 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|------------------------------------------------|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -64 350 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -64 350 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------------------|--------------------|
| Prosjektledelse, Obos Prosjekt AS | -176 746 |
| Skiftet vinduer og dører, Palmgren AS | -13 326 191 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -13 502 937 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -911 287 |
| Drift/vedlikehold VVS | -390 611 |
| Drift/vedlikehold elektro | -363 068 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -133 134 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -884 805 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -5 575 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -43 060 |
| Egenandel forsikring | -20 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -16 254 477 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt | -520 |
| Vann- og avløpsavgift | -867 823 |
| Renovasjonsavgift | -392 987 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 261 330 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Elektrisk energi | -52 125 |
| Fjernvarme | -1 510 725 |
| SUM ENERGI / FYRING | -1 562 850 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -52 665 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -33 785 |
| Driftsmateriell | -3 805 |
| Lyspærer og sikringer | -128 845 |
| Vaktmestertjenester | -342 343 |
| Renhold ved firmaer | -202 084 |
| Andre fremmede tjenester | -120 313 |
| Kontor- og datarekvisita | -2 716 |
| Trykksaker | -5 448 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -6 100 |
| Andre kontorkostnader | -5 100 |
| Porto | -2 600 |
| Bilgodtgjørelse | -144 |
| Reisekostnader | -25 |
| Gaver | -1 000 |
| Bank- og kortgebyr | -3 027 |
| Velferdskostnader | -24 882 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -934 881 |

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 7 336 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 181 823 |
| Renter bank | -1 |
| SUM FINANSINTEKTER | 189 158 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -1 194 046 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -242 533 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -1 436 579 |

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.191/bnr.151

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**REHABILITERING**

| | | |
|-------------------------|-----------------------------|-------------|
| Prosjektledelse | Obos Prosjekt AS | 316 746 |
| Andre konsulent honorar | Obos Eiendomsforvaltning AS | 13 200 |
| Vinduer/dører | Palmgren AS | 13 326 191 |
| Kostnadsføring prosjekt | | -13 656 137 |

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|--|----------------|
| Garasjeanlegg | | |
| Tilgang 2005 | | 325 000 |
| Avskrevet tidligere | | -97 500 |
| Avskrevet i år | | -6 500 |
| | | 221 000 |
| Gjerde | | |
| Tilgang 2021 | | 494 691 |
| Avskrevet tidligere | | -123 673 |
| Avskrevet i år | | -98 938 |
| | | 272 079 |
| Kamera ute | | |
| Tilgang 2023 | | 54 688 |
| | | 54 688 |
| Ladestasjon for el bil | | |
| Tilgang 2017 | | 166 750 |
| Avskrevet tidligere | | -130 621 |
| Avskrevet i år | | -36 128 |
| | | 1 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 547 768 |

NOTE: 17**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 14. Pålydende: 150,- Balanseført verdi: 2.100

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | | |
|-----------------------------------------|--|---------------|
| Avregningskonto IN | | 18 425 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | | 18 425 |

NOTE: 19**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | 71 514 735 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 975 685 |
| Egenkapital fra IN 2023 | 200 000 |
| Reduksjon EK fra IN | -74 187 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 72 616 233 |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 20**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2023 | -18 000 000 | |
| Nedbetalt i år | 125 798 | |
| | | -17 874 202 |

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2021 | -27 669 791 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 1 222 433 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 449 370 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 975 685 | |
| Nedbetalt i år, IN | 200 000 | |
| | | -24 822 303 |

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -42 696 505 |
|------------------------------------|--------------------|

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -174 647 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -174 647 |

NOTE: 23**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|-----------------------------------------|---------------|
| Forskuddstrekk | -3 854 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -5 150 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -9 004 |

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Feriepenger | -18 516 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -18 516 |

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 29 608 900 |
| Pantelån | 42 696 505 |
| Påløpte avdrag | 53 001 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 1 101 498 |
| TOTALT | 73 459 904 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|--------------------|
| Bygninger | 136 744 198 |
| Tomt | 994 402 |
| TOTALT | 137 738 600 |

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Det er gjennomført 13 ordinære styremøter, og 179 saker er protokollført. Møtene har blitt gjennomført digitalt via Teams, og dette har fungert veldig bra. Styret benytter det web-baserte verktøyet Styrerommet fra OBOS, slik at alle medlemmer kan holde seg oppdatert i saker som skal behandles inkl. alle vedlegg. De respektive styremedlemmer har derfor kunne sette seg godt inn i sakene før behandling i møtene. De nye styremedlemmene har også fått veiledning i hvordan Styrerommet (og Vibbo) fungerer, og hvordan man navigerer i disse verktøyene. Styremedlemmer har deltatt på kurs og møter i regi av OBOS og andre aktører.

Konto for øremerkede midler er flyttet til en plasseringskonto, med betydelig høyere rente.

Styreleder og lagets sekretær har også deltatt i bestillings- og kontraktsmøter med Palmgren AS og OBOS Prosjekt AS i forbindelse med Vindusprosjektet, samt fulgt opp avtaler gjort i disse møtene. Styreleder og lagets sekretær har fulgt opp arbeidet med utskifting av vinduer, balkongdører og inngangsdører meget tett med daglig telefonmøte/samtaler med Palmgrens prosjektleder og arbeidere samt OBOS Prosjekt gjennom hele prosjektets levetid. Deltatt på planmøte, oppstartsmøte, 8 byggemøter, overtagelsesmøte samt registrert og fulgt opp alle reklamasjoner overfor Palmgren AS. Vært bindeledd mellom beboere, Palmgren AS, OBOS prosjekt og resten av styret.

Styrets leder har planlagt, forenklet og gjennomført en komplett nøkkelutskifting av hele lagets nøkkelsystem, samt fulgt opp dette mot låsesmed, styret, lagets beboere, forsikringsselskap og politiet etter tyveri av generalnøkkel. Skaden er dekket av lagets forsikringsselskap fratrukket en egenandel på kr. 10.000,-

Styret har fulgt opp alle kontrakter mot leverandører, og påsett at disse blir oppfylt. Det er gjennomført flere HMS internkontroller av lagets fellesområder samt gjennomgang, utbedring og lukking av åpne punkter. Styrets leder har også deltatt på enkelte av Palmgren AS sine vernerunder i forbindelse med vindusutskiftingen

Styret har rapportert uoverensstemmelser i bruksenhetsnummereringen for enkelte leiligheter til Kartverket, Boligmappa og Folkeregisteret. Alle disse etater har nå korrekte/samsvarende nummer på alle blokkleiligheter i laget, og informasjonen som finnes per leilighet i Vibbo er også korrekt.

Hekkene langs gangveiene er blitt beskåret, etter at de over tid var blitt betraktelig høyere/bredere enn husordensreglene tillater. En treklynge på lekeplassen er også blitt beskåret/tynnet ut.

Styret har innført et dyreholdsskjema som kan benyttes til å registrere kjæledyr (i henhold til punkt 4 i Husordensreglene).

Styret har gjennomført en komplett vårbefaring for å identifisere oppgaver til:

- Liakollens vårdugnad
- Vaktmester
- Liakollens skoleungdom (3 stykker) som har vært engasjert til sommerjobbing (male og olje inn benker, gjerder, postkassestativ, lekeapparater på lekeplassen og luking)

Det ble også gjennomført en oppfølgingsrunde på sensommeren.

Vi har avholde dugnad i 2023. Fint å se at så mange møtte opp, både store og små, og oppgavelista ble fullført. Tradisjonen med kaffe/brus og noe attåt i nr. 120 ble som vanlig en hyggelig avslutning etter flott innsats. Styret takker Anne May Brekke som stiller sin uteplass til rådighet og lager og ordner med kaker, kaffe og det som hører med.

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

For øvrig ble utgiftene til julegrantenningen i 2022 dekket, etter søknad i 2023, av miljøfondet i OBOS.

Styret har inngått avtale om utleie av ytterligere 2 parkeringsplasser til bilutleieselskapet HYRE, men denne ble sagt opp med virkning fra 01.11.2023, slik at HYRE nå er tilbake med 2 utleieplasser. Deretter ble disse 2 plassene også sagt opp med effektiv sluttdato 31.12.2023 på grunn av redusert utleie. Hyre har plasser ved Holmlia stasjon for de som ønsker å bruke dette tilbudet.

Styret

Styret har postkasse på veggen ved Høgåsveien 50. Lagets e-post:

liakollen@styrommet.no

I tillegg kan styret kontaktes via meldingstjenesten i Vibbo. Styreliste med navn, adresse, telefonnummer og ansvarsområder for hvert enkelt styremedlem legges ut på Vibbo etter konstituerende styremøte. Borettslaget har ikke eget styrerom. og styremøter blir avholdt på Teams. Styrerommet til Tirillsletta borettslag kan benyttes om forholdene tillater/krever dette. Møtene avholdes fortrinnsvis en gang pr. måned.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på

<https://vibbo.no/liakollen>

Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen praktisk/nyttig informasjon. I tillegg er dette den foretrukne kanalen for å kunne kommunisere med styret.

Kommunikasjon

Andelseiere er i utgangspunktet lagt opp som mottakere av elektronisk informasjon, men kan reservere seg mot dette ved henvendelse til OBOS. Styret har tilpasset kommunikasjon ut mot beboere basert på denne nye modellen. Mesteparten av informasjonen blir distribuert i Vibbo, ikke i postkassene. Unntaket er de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon. Vibbo Nyhetsbrev distribueres månedlig i disse andelseiernes postkasser (i løpet av måneden kan enkeltsaker også bli lagt i postkassene ved behov). Vibbo er en effektiv kommunikasjonskanal for styret. Leietakere, medboere og pårørende kan også godkjennes for tilgang til Vibbo.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Christiania forvaltning & eiendom AS (tidligere HVS) som kan kontaktes på telefon 23 16 93 90 eller

e-post: posthvs@christianiagruppen.no

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier påregne å måtte betale for tjenester knyttet til egen bolig selv.

Bomiljø og vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas om bomiljøtjeneste og inspeksjoner i laget. Dersom andelseier har behov for assistanse kan tilkaller-tjeneste benyttes 24 timer i døgnet alle årets dager.

Ring direkte til bomiljøvektens vakttelefon 22 88 14 74 ved behov. (Om ikke vekter er tilgjengelig, blir telefonen viderekoblet til vaksentral som kan yte assistanse.)

Renholdstjeneste

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

Parkering og garasjehus

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

Nøkler/skilt

Ekstra nøkler til blokkinn ganger bestilles via skjema i Vibbo, e-post til liakollen@styrommet.no eller beskjed lagt i postkassen ved nr. 50.

Skilt til ringeklokke og postkasse kan bestilles hos Christiania forvaltning & eiendom AS – telefon 23 16 93 90 eller e-post posthvs@christianiagruppen.no. Det er enighet om å ha skikkelige skilt på både postkasse og ringetablåer, da påklistrede lapper ødelegger helhetsinntrykket i de respektive inngangspartier og postkassaneanlegg.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring med Forsikringsnummer 1786826 – 1.1. Vårt kundnr. er 1683953. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til Protector Forsikring på telefon: 24 13 18 88 skade@protectorforsikring.no

Forsikringsselskapet sender takstmann for å besiktige, vurdere og taksere skaden. Forsikringsselskapet aksepterer eller avviser skaden. Dersom skaden aksepteres kan forsikringsselskapet bestille, om ønskelig, håndverker for reparasjon og sørge for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt.

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

TV og bredbånd

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Annet løpende vedlikehold

Heiser, VVS og elektro følges opp gjennom hele året, og nødvendige reparasjoner utføres ved behov.

Styremedlem har rykket ut til heisalarmer på kveld/natt/helg 36 ganger i 2022 (av dette var 17 døralarmer, 1 forskjøvet last og 1 redning av person fra heisstol).

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for (hel eller delvis) individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03 og 30.09 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023

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

2022

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

2021

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

2020

- Balkongrehabilitering blokker.
- Montering av infrastruktur for elbil-ladere i garasje hus.
- Asfaltering av stikkvei mellom Liakollen og Høgåsen.
- Bestilling av Vedlikeholdsnøkkel fra OBOS Prosjekt AS
- Multinett har lagt ny infrastruktur inn til blokkene.
- Batterier til røkvarslere utdelt av HVS (ingen kontroll pga Coronasituasjonen)

- Begge bodhusene, store deler av lagets gjerder, enkelte postkassehus, benker og treverk på lekeplassen er blitt malt og oljet - som sommerjobb for ungdom bosatt i Liakollen Borettslag.

2019

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

2018

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

2017

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

2016

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

2015

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

2014

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

2013

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes og er åpent for avstemning i 0 dager

Siste dato for avstemning er

Selskapsnummer: 529 Selskapsnavn: Liakollen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

| |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Daniel Walter er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Jan Sahl og Ali Nael er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer - styret

Styrets godtgjørelse settes til kr 300.000,-

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer - prosjekthonorar

Godtgjørelse til prosjektarbeid settes til kr 75.000,- til intern fordeling blant prosjektgruppens medlemmer.

For

Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorarer - valgkomiteen

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

For

Mot

Sak 8 Endring av Vedtekter - punkt 5 (5.1 og 5.2)

Endringen vedtas slik den er foreslått av styret.

For

Mot

Sak 9 Nytt punkt i husordensreglene pkt 3.14

Endringen vedtas slik den er foreslått av styret

For

Mot

Sak 10 Endring i husordensreglene pkt 3.6

Endringen vedtas slik den er foreslått av styret

For

Mot

Sak 11 Endring av husordensreglene pkt 4

Endringen vedtas slik den er foreslått av styret

For

Mot

Sak 12 Nedleggelse av "Balkong-gruppen"

"Balkong gruppen" nedlegges

For

Mot

Sak 13 Vedlikehold/repasjon av gangvei gjennom borettslaget

Forslaget vedtas slik den er framlagt av styret

For

Mot

Sak 14 Utrede mulighet for ny TV/Internett-leverandør

Telia forblir TV- og internettleverandør for Liakollen borettslag.

For

Mot

Sak 15 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Nils-Inge Bergan

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Bjarne Lyng

Janne Kasstad

Karine Mellqvist

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Amine Assiahi

Lars Inge Halvorsen

Valgkomiteen (kun 2 skal velges)

Iselin Amalie Jackwitz

Linda Marie Frogner

Sak 16 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Nils-Inge Bergan

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Mildrid Amundsen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Liakollen Borettslag

Organisasjonsnummer: 946475610

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 4. april kl. 21:00 til 8. april kl. 18:00 og møtet ble avholdt 4. april 2024, Holmlia kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 58.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Daniel Walter er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 51

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Jan Sahl og Ali Nael er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 53

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 51

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer - styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 300.000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fastsettelse av honorarer - prosjekthonorar

Vedtatt på styremøte 18. januar 2024 under saksnr. 007-01-24:

Det er satt av kr. 75.000,- i budsjettet for prosjekthonorar i forbindelse med vindusprosjektet. Fremmes på årets generalforsamling, under andre honorarer. Med tekst: fordeles internt mellom styrets leder og sekretær.

Styrets innstilling

Godtgjørelse til prosjektarbeid foreslås satt til kr 75.000,- til intern fordeling blant prosjektgruppens medlemmer.

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse til prosjektarbeid settes til kr 75.000,- til intern fordeling blant prosjektgruppens medlemmer.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 41

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Fastsettelse av honorarer - valgkomiteen

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Endring av Vedtekter - punkt 5 (5.1 og 5.2)

(1) Tillegg av en parentes om innvendig vedlikehold av vinduer:

Tillegg av en parentes om innvendig vedlikehold av:

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

(2) Stryking av vinduer mht utvendig vedlikehold, da aluminiumsbelegget på vinduene ikke krever vedlikehold. Tilleggssetning angående perforering av aluminiumsbelegget.

Ny tekst:

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

Styrets innstilling

Endringen vedtas slik den er foreslått av styret.

Forslag til vedtak:

Endringen vedtas slik den er foreslått av styret.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Nytt punkt i husordensreglene pkt 3.14

Nytt punkt i husordensreglene:

3.14 Sykler skal ikke oppbevares foran/mellom blokkoppgangene fra og med første snøfall, for ikke å stå til hinder for vaktmesters snømåking. Sykler som ikke er fjernet vil bli fjernet for eiers regning. Avsnittet gjelder ikke sykkelstativ i Høgåsveien 70.

Styrets innstilling

Endringen vedtas slik den er foreslått av styret

Forslag til vedtak:

Endringen vedtas slik den er foreslått av styret

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Endring i husordensreglene pkt 3.6

Endring i husordensreglene pkt. 3.6

Nåværende tekst: 3.6 Sjøppel skal pakkes forsvarlig inn og kastes i avfallscontainere i søppelrom. Større kolli må fjernes av den enkelte leieboer eller ved organisert fjerning av søppel. Styret vil bestille en stor-sjøppelcontainer minst to ganger pr. år, fortrinnsvis høst og vår.

Avfalls-sekker (f.eks. iSEKK) skal plasseres i henhold til gjeldende brannforskrifter (bl.a. minimum 5m unna vegg). Bruk av avfalls-sekker skal meldes styret via Vibbo.

Ny tekst:

3.6.1 Oslo kommunes retningslinjer for kildesortering skal følges med hensyn til hvor søppel skal kastes (vanlige avfallscontainere, eller spesialcontainere, eventuelt levering til gjenbruksstasjon). Mat- og plastavfall skal pakkes forsvarlig inn i egne poser og kastes i avfallscontainere i søppelrom. Mindre restavfall kastes i avfallscontainere i søppelrom. Større kolli må fjernes av den enkelte beboer eller ved organisert fjerning av søppel. Styret vil bestille en stor søppelcontainer/komprimatorbil i forbindelse med vårdugnaden.

3.6.2 Avfalls-sekker (f.eks. iSEKK) skal plasseres i henhold til gjeldende brannforskrifter (bl.a. minimum 5m unna vegg). Bruk av avfalls-sekker skal meldes styret via Vibbo. Avfalls-sekker skal hentes innen maksimum 48 timer (på virkedager) etter at de er fulle, om ikke kan sekkene bli avhendet av styret for beboers regning. Vedlagte veiledere (for håndverker og for eiere) skal følges.

Tekst til veileder:

Eier

1. Varsle styret via Vibbo.
2. Sette seg inn i gjeldende husordensregler.
3. Informere håndverker(e) om reglene ved avtaleinngåelse (eget skriv for håndverker).
4. Følge opp at håndverker overholder reglene under arbeidets gang.
5. Eier er ansvarlig for at reglene overholdes.

Håndverker

1. Påse at avfallssekker plasseres i henhold til brannforskrifter (bl a minimum 5 meter unna vegg/bygning).
2. Følge avfallsleverandørens regler for farlig avfall.
3. Påse at sekker som er fulle blir hentet innen 48 timer (på virkedager) etter at de er fulle.
4. Fulle sekker som ikke blir fjernet iht til regelverket vil bli avhendet av styret, og kostnadene vil bli fakturert.
5. Definisjonen på full sekk følges avhengig av leverandør.

Styrets innstilling

Endringen vedtas slik den er foreslått av styret

▪

Forslag til vedtak:

Endringen vedtas slik den er foreslått av styret

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Endring av husordensreglene pkt 4

Endring av Husordensreglene pkt 4:

4.1 Generell erklæring om dyrehold må forefinnes.

endres til:

4.1 Beboer må registrere dyrehold ved å fylle ut og sende Dyreholdserklæring til styret ved anskaffelse av dyr, eller ved endring av dyrehold.

4.2 Beboere som har dyr forplikter seg til følgende:

E. Alle dyr som luftes må bære synlig registreringsmerke.

F. Søknad om tillatelse til dyrehold sendes styret før anskaffelse

Underpunktene E og F strykes, (underpunkt A, B, C, D beholdes som i dag)

Styrets innstilling

Endringen vedtas slik den er foreslått av styret

Forslag til vedtak:

Endringen vedtas slik den er foreslått av styret

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Nedleggelse av "Balkong-gruppen"

Etter flere henvendelser fra mange beboere angående fremdriften i rehabiliteringen av balkongene til rekkehusene, mener styret at det nå er på tide og nødvendig å få fortlgang i denne saken. Balkong-gruppen ble vedtatt av lagets ekstraordinære generalforsamling den 14.02.2022. Gruppen fikk i oppdrag å lage sitt eget mandat, som skulle presenteres og stemmes over på neste generalforsamling, for deretter å fortsette sitt arbeide. Så langt har gruppen ikke levert. Det foreslås derfor at gruppen legges ned, og at arbeidet videreføres av styret.

Styrets innstilling

"Balkong-gruppen" nedlegges

Forslag til vedtak:

"Balkong gruppen" nedlegges

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44
Antall stemmer mot vedtaket: 7
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Vedlikehold/reparasjon av gangvei gjennom borettslaget

Gangveien gjennom borettslaget fra nr. 64 til nr. 50 er nå i en så elendig forfatning at noe må gjøres. Styret og flere beboere har vært i kontakt med Bymiljøetaten (BME) angående dette problemet, men blir hver gang avvist da vedlikeholdsansvaret i følge BME aldri ble overtatt av BME i 1990, Styret foreslår derfor at styreleder gis fullmakt til å gå i forhandlinger med BME og overdragelse av vedlikeholdsansvaret, samt en eventuell kostnadsdeling for å istandsette gangveien til riktig standard før vedlikeholdsansvaret overdras. Beløp begrenses oppad til kr. 1.000.000,-. Beløpet tas av oppsparte midler.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas slik den er framlagt av styret

Forslag til vedtak:

Forslaget vedtas slik den er framlagt av styret

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 49
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

14. Utrede mulighet for ny TV/Internett-leverandør

Oppfølgingssak fra generalforsamling 30.03.2023 som vedtok:

"Styret utreder andre alternativer til Telia, og presenterer de ulike valgene for beboerne så det kan stemmes over."

Styret har bedt om tilbud fra Telenor, Altibox, Global Conect og Telia. Kun Telia og Telenor har svar på henvendelsen. Altibox og Global Conect har ikke svart selv etter telefonisk og skriftlig henvendelse.

Tilbudene som er kommet inn er som følger:

Telenor kr. 549,- pr leilighet pr mnd. 5 års bindingstid. Alt av kabler, både utvendig og innvendig (inkl. hver leilighet) må legges/trekkes på nytt. nytt utstyr til hver enkelt leilighet.

Telia kr. 459,- pr leilighet pr mnd. 4 års bindingstid, samt en total gjennomgang av dagens infrastruktur. Dagens kabler og utstyr beholdes. Dagens program og hastighet beholdes. Ingen forandringer ift dagens løsning.

Ut i fra en total vurdering av erfaringer fra andre borettslag samt en betydelig prisforskjell, og at man slipper graving og legging av nye kabler i hele borettslaget, foreslår styret av Telia beholdes som dagens TV og internettleverandør.

Styrets innstilling

Telia forblir TV- og internettleverandør for Liakollen borettslag.

Forslag til vedtak:

Telia forblir TV- og internettleverandør for Liakollen borettslag.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 54

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

15. Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Nils-Inge Bergan Høgåsveien 146

B. Som styremedlemmer foreslås:

Karine Mellqvist Høgåsveien 52

Bjarne Lyng Høgåsveien 52

Janne Kasstad Høgåsveien 52

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Amine Assiahi Høgåsveien 60

2. Lars Inge Halvorsen Høgåsveien 126

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Nils-Inge Bergan Høgåsveien 146

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Mildrid Amundsen Høgåsveien 56

E. Som valgkomité foreslås:

Iselin Amalie Jackwitz Høgåsveien 52

Linda Marie Frogner Høgåsveien 128

I valgkomiteen for Liakollen Borettslag

Iselin Amalie Jackwitz Linda Marie Frogner

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Nils-Inge Bergan (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Nils-Inge Bergan

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Janne Kasstad (48 stemmer)

Bjarne Lyng (43 stemmer)

Karine Mellqvist (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:



Janne Kasstad
Bjarne Lyng
Karine Mellqvist

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Amine Assiahi (50 stemmer)
Lars Inge Halvorsen (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Amine Assiahi
Lars Inge Halvorsen

Valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:

Linda Marie Frogner (49 stemmer)
Iselin Amalie Jackwitz (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Linda Marie Frogner
Iselin Amalie Jackwitz

16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Nils-Inge Bergan (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Nils-Inge Bergan

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Mildrid Amundsen (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mildrid Amundsen

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Jonas Huser
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: jonas.huser@aktiv.no

8230365

529/4013

06.01.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 06.01.2025.

Boligselskap: 529 Liakollen Borettslag
Organisasjonsnr: 946.475.610
Andelseier: Hans Martin Halvorsen (bo)
Leieobjektnr: 4013
Adresse: Høgåsvn 58, 1259 OSLO
Andelsnummer: 126
Borettsinnskudd: kr 250.900,-
Hjemmeside: web2.herborvi.no/liakollen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector AS - polisenummer 1786826.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Garasje følger leiligheten: Ja, dersom leiligheten har garasjeplass
- Boligselskapets hjemmeside: www.liakollen.no
- Nøkler kan bestilles hos Holmlia Vaktmesterservice AS – telefon 23 16 93 90. Her kan man også bestille skilt til ringeklokke og postkasse.
- Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning): Borettslaget har opprettet ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld med forfallsdatoene 30.03. og 30.09.
- Borettslaget har 2 lån med IN-ordning. Begge kan nedbetales med første anledning 30.09.2024 for lån nr2. Kapitalkostnader for lån nr2 dekkes pr i dag fremdeles via felleskostnader, men vil bli skilt ut som egen kategori etter forfall 30.09.2024
- Borettslaget har et antall parkeringsplasser ute på garasjetaket, samt tre plasser inne i garasjehuset som leies ut etter ventelister.
- Dersom du ønsker plass, ta kontakt med OBOS, eierskifte@obos.no
- Oppsigelse må sendes skriftelig med en måneds varsel.
- Felleskostnader Kat. 1 øker med 10% fra 01.01.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

| Lånenr | Type | Restsaldo | Restløpetid | Term pr. år | Avdr.frihet til og med | Type rente | Rente |
|------------------------|------|--------------|--------------|-------------|------------------------|------------|-------|
| * OBOS01-98207935867 A | | 23.357.129,- | 26 år 3 md. | 12 | | Flyt | 5,70% |
| * OBOS02-98208077287 A | | 16.389.303,- | 27 år 10 md. | 12 | | Flyt | 5,70% |
| * OBOS03-98208438603 A | | 7.983.097,- | 29 år 10 md. | 12 | | Flyt | 5,70% |

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.800,- pr. md.

Herav:

| | |
|---------------------------|---------|
| Felleskostnader | 2.020,- |
| Oppvarming | 1.142,- |
| Trappevask | 150,- |
| TV og Bredbånd | 459,- |
| Kapitalkost. lån 2 OBOS02 | 816,- |
| Kapitalkost. lån 1 OBOS01 | 1.213,- |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

| Ligningsverdi fås på ligningskontoret | Innberetningspliktige inntekter | Fradragsberettigede kostnader | Annen formue | Gjeld |
|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--------------|-----------|
| | 1.465,- | 11.511,- | 54.403,- | 339.453,- |

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

| Lånenummer | Restsaldo | Kapital-kostnader |
|----------------------|-----------|-------------------|
| * OBOS01-98207935867 | 197.855,- | 1.213,- |
| * OBOS02-98208077287 | 136.492,- | 816,- |
| * OBOS03-98208438603 | 61.812,- | 359,- |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 397.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Nils-inge Bergan Høgåsveien 146, 1259 OSLO, e-post: nils.inge@bergan.nl.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

| | | |
|-----------------------------------------|----|---------|
| Eierskiftegebyr | kr | 6.570,- |
| Innmelding i OBOS | kr | 500,- |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 8.212,- |

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

| <u>Type gebyr</u> | <u>Beløp</u> | <u>Betales av:</u> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes) | Kr 8.212,- | Selger/kjøper(avtalefrihet) |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 8.212,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr | Kr 6.570,- | Selger |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel) | Kr 1500,- | Selger |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

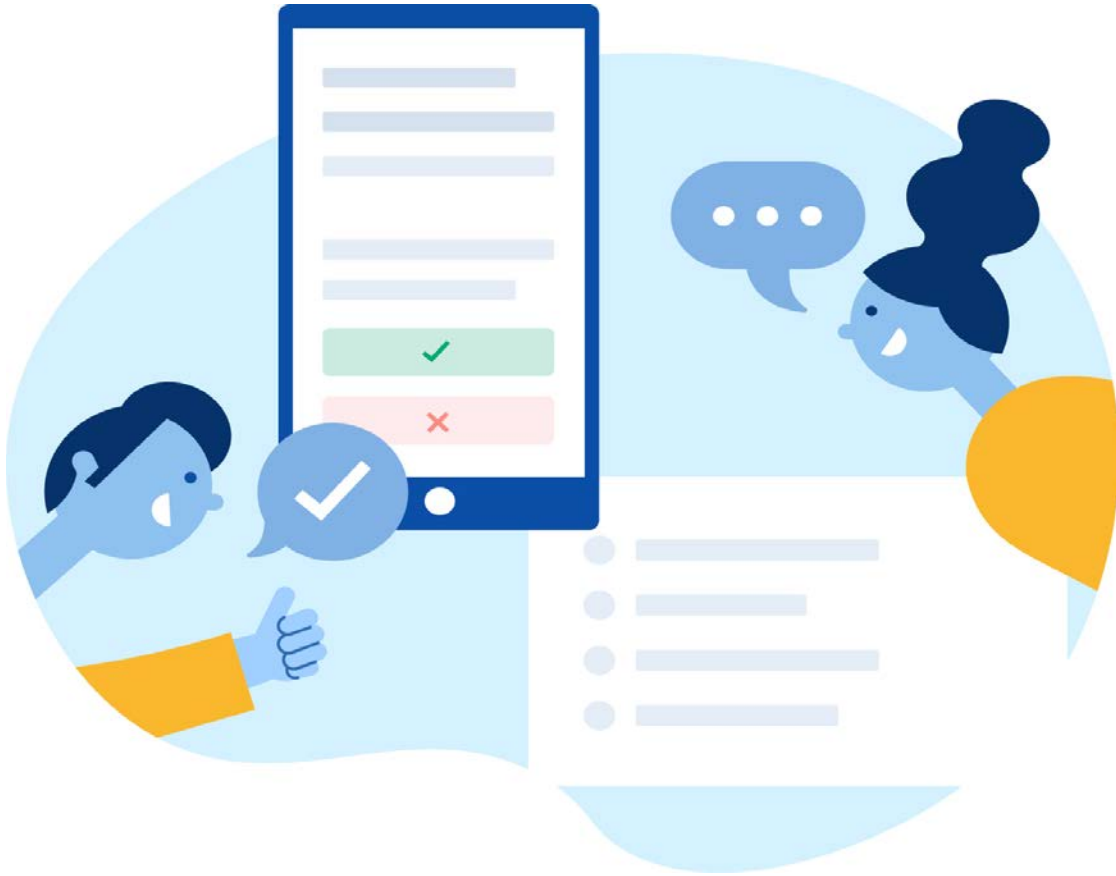
Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



Ekstraordinært årsmøte 2024

Liakollen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 29. januar - 1. februar 2024

Velkommen til årsmøte i Liakollen Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. januar kl. 09:00 og lukker 1. februar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/529>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
5. Forslag om endring av vedtekter

Med vennlig hilsen,

Styret i Liakollen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Daniel Walter foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Daniel Walter er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Mildrid Amundsen og Ragnhild Wullner Dahl foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Mildrid Amundsen og Ragnhild Wullner Dahl er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning). Til informasjon har borettslaget allerede inngått tilsvarende avtale på lån for balkongrehabilitering i blokkene. Styret foreslår nå at det også inngås avtale for lånet som ble tatt opp ifm utskiftning av vinduer og balkongdører, samt noen mindre prosjekter.

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Liakollen Borettslag må betale pt. kr 26 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva.

pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Vedtak:

Styrets innstilling

Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Liakollen Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Liakollen Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Forslag om endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til ny tekst - avsnitt 10.3.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen kan innkalles elektronisk til de andelseiere som har samtykket til elektronisk kommunikasjon og skal innkalles skriftlig til de av andelseierne som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon. Styret kan velge å kalle inn alle andelseiere skriftlig i gitte tilfeller hvor styret vurderer dette som nødvendig. Styret kaller inn med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

Styrets innstilling

Dette er en presisering av gjeldende praksis og rettssituasjon. Flere borettslag i området praktiserer dette allerede på denne måten. Alle som ønsker det vil fortsatt få tilsendt innkallingen på papir.

Forslag til vedtak

Nytt punkt 10-3 (2) vedtas med følgende tekst: "(2) Generalforsamlingen kan innkalles elektronisk til de andelseiere som har samtykket til elektronisk kommunikasjon og skal innkalles skriftlig til de av andelseierne som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon. Styret kan velge å kalle inn alle andelseiere skriftlig i gitte tilfeller hvor styret vurderer dette som nødvendig. Styret kaller inn med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget."

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 29.01.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 1.02.24

Selskapsnummer: 529 Selskapsnavn: Liakollen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

| |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Daniel Walter er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Mildrid Amundsen og Ragnhild Wullner Dahl er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

Sak 4 Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Generalforsamlingen i Liakollen Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

For

Mot

Sak 5 Forslag om endring av vedtekter

Nytt punkt 10-3 (2) vedtas med følgende tekst: "(2) Generalforsamlingen kan innkalles elektronisk til de andelseiere som har samtykket til elektronisk kommunikasjon og skal innkalles skriftlig til de av andelseierne som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon. Styret kan velge å kalle inn alle andelseiere skriftlig i gitte tilfeller hvor styret vurderer dette som nødvendig. Styret kaller inn med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget."

For

Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Vedtekter

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

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.
- (5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
- (7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. FORKJØPSRETT

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - *på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller*
 - *ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen*

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 6 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. SIKRING OG OVERVÅKING AV FELLESAREALER

9-1 Overvåkning med kamera

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

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

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

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

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

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

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

9-2 Porttelefoner med bildeoverføring

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

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

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

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

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

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

9-3 Vakttjenester

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

10. GENERALFORSAMLINGEN

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen kan innkalles elektronisk til de andelseiere som har samtykket til elektronisk kommunikasjon og skal innkalles skriftlig til de av andelseierne som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon. Styret kan velge å kalle inn alle andelseiere skriftlig i gitte tilfeller hvor styret vurderer dette som nødvendig. Styret kaller inn med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

10-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

12. VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler

for Liakollen borettslag org nr 946475610 vedtatt 03.11.92, med endringer den 13.05.97, 14.04.05, 08.12.05, 19.04.06, 24.04.08, 07.04.11, 22.03.21, 28.03.2022, 30.03.2023 og 05.04.2024.

1. INNLEDNING

1-1 Liakollen Borettslag er et andelslag som er tilknyttet OBOS. Borettslaget består av 131 leiligheter, fordelt på 104 leiligheter fordelt på 2 blokker og 27 leiligheter fordelt på 2 rekkehus.

1-2 Andelseierne eier borettslaget og er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand. Innbetalte felleskostnader må dekke alle utgifter som løper i borettslaget.

1-3 Husordensreglene kommer i tillegg til borettsloven, og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

1-4 Ytterligere informasjon og detaljer om praktiske forhold i borettslaget finnes i beboerportalen Vibbo, i seksjonen «Temaer».

2. RO

2-1 Enhver beboer plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulemper for andre beboere.

2-2 Det skal være alminnelig natтеро mellom kl. 23.00 - 07.00. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av f.eks. stereoanlegg, radio, TV, vaskemaskiner og oppvaskmaskiner.

2-3 Støy som banking, boring og støyende hagearbeid bør unngås etter kl. 21.00 og må ikke utføres på søndager og helligdager.

2-4 Sang og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet kl. 21.00 - 07.00.

2-5 Ved arrangering av fester eller støyende sammenkomster og støyvoldende arbeide må naboer varsles. Med nabovarsel tilsesetter man dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.

3. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

3-1 Ingen må sette fra seg sykler, ski, akebrett, sko eller andre gjenstander i ganger og felles rom. Dette er i henhold til brannforskriften og alminnelig orden.

Barnevogner kan settes under trappen når dette ikke er til hinder for beboerne.

3-2 Utgangsdører i blokker og dører til søppelrom skal alltid være låst. Ukjente må ikke slippes inn.

3-3 Lek og unødig opphold i trappeoppgang og heis er ikke tillatt.

3-4 Trappevasken i blokkene settes bort til et firma. Kostnadene forbundet med dette blir belastet borettslavere i blokkene hver måned som tillegg til innbetalte felleskostnader. Styret får andelseiernes fullmakt til å vurdere omfanget av ordningen, tilbudsvurdering fra aktuelle firmaer, og inngåelse av kontrakt.

3-5 Risting og banking av tepper og tøy fra balkonger eller vinduer er ikke tillatt. Lufting og tørking av tøy skal bare skje på en slik måte at det ikke generer naboer.

3-6 Sjøppel skal pakkes forsvarlig inn og kastes i avfallscontainere i søppelrom. Større kolli må fjernes av den enkelte leieboer eller ved organisert fjerning av søppel. Styret vil bestille en stor søppelcontainer minst to ganger pr. år, fortrinnsvis høst og vår.

3.6.1 Oslo kommunes retningslinjer for kildesortering skal følges med hensyn til hvor søppel skal kastes (vanlige avfallscontainere, eller spesialcontainere, eventuelt levering til gjenbruksstasjon). Mat- og plastavfall skal pakkes forsvarlig inn i egne poser og kastes i avfallscontainere i søppelrom. Mindre restavfall kastes i avfallscontainere i søppelrom. Større kolli må fjernes av den enkelte beboer eller ved organisert fjerning av søppel. Styret vil bestille en stor søppelcontainer/ komprimatorbil i forbindelse med vårdugnaden.

3.6.2 Avfalls-sekker (f.eks. iSEKK) skal plasseres i henhold til gjeldende brannforskrifter (bl.a. minimum 5m unna vegg). Bruk av avfalls-sekker skal meldes styret via Vibbo. Avfallssekker skal hentes innen maksimum 48 timer (på virkedager) etter at de er fulle, om ikke kan sekkene bli avhendet av styret for beboers regning. Vedlagte veiledere (for håndverker og for eiere) skal følges.

3-7 Innvendige eller utvendige forandringer må følge borettslagets forskrifter og retningslinjer. Søknad om forandringer må sendes styret.

3-8 Ved maling, beising av fasade skal kun godkjente farger benyttes. Styret godkjenner fargevalg.

3-9 I vinterhalvåret bør ikke alle radiatorene slås av samtidig. Ved lufting i streng kulde kan det oppstå frostskafer om radiatoren er fullstendig stengt. Dette er beboernes eget ansvar.

3-10 Oppvaskmaskin og vaskemaskin må kun kobles på kaldtvannskran.

3-11 Parkering skal kun skje på oppmerkede P-plasser. (Gjelder også P-hus) Det er forbudt å oppbevare uvedkommende gjenstander i P-hus.

3-12 Kjøring skal i størst mulig grad unngås på boligområdet. Det tillates kun nødvendig kjøring av store eller tunge kolli eventuelt passasjerer som er dårlige til bens. I så fall skal dette skje i gangfart og med forsiktighet overfor barn og voksne på gangveiene.

3-13 Vannskader eller andre skader som oppstår ved skjødesløshet må dekkes av andelseieren.

3-14 Sykler skal ikke oppbevares foran/mellom blokkoppgangene fra og med første snøfall, for ikke å stå til hinder for vaktmesters snømåking. Avsnittet gjelder ikke sykkelstativ i Høgåsveien 70.

4. DYREHOLD

4-1 Generell erklæring om dyrehold må forefinnes.

4-2 Beboere som har dyr forplikter seg til følgende:

- A. Ingen dyr har lov til å gå løs innenfor borettslagets område.
- B. Eier/ansvarlig skal umiddelbart fjerne ekskrementer fra dyret.
- C. Eier er fullt ansvarlig for skade dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.
Personskader fører utelukkende til krav om terminasjon av dyret.
- D. Dersom berettigede klager over at dyreholdet generer naboer ved lukt, bråk eller annet, er eier forpliktet til å fjerne dyret fra leiligheten.

I tvilstilfeller avgjør styret hvorvidt en klage er berettiget.

Skjema for registrering av dyr finnes på side 6.

5. OVERLATING AV BRUK

Se vedtekter.

6. Ansvar

6-1 Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene følges og overholdes.

6-2 Andelseier er ansvarlig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på aktsomhet

6-3 Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen bolig. (jfr. Vedtekter).

6-4 Vedlikehold av hage og utenomhusareal forlanges. Hagen skal ikke benyttes som lagringsplass.

6-5 Gjerder / hekker

Hekker ut mot vei/gangvei kan maksimum være 1,5 meter høye (ref. PBL § 103).

Gjerde/hekk må ikke være til hinder for sikten i frisiktsoner.

Hekker mellom hver bak-/forhave kan maksimum være 2 meter høye. Andelseier er selv pliktig holde sin hekk innenfor grensene for tillatt høyde.

Styrets godkjenning skal innhentes på forhånd før montering av gjerder, samt ved planting av hekk eller trær mot vei.

6-6 Plantede busker og trær skal trimmes og holdes i rimelig høyde og omfang, slik at de ikke er til hinder for fritt utsyn.

6-7 Andelseier er ansvarlig for at postkassen er merket med navnskilt etter gjeldende standard og utforming. Klistrelapper, dymotape etc. er ikke tillatt.

Om andelseier ikke anskaffer nytt postkasseskilt innen fire uker etter nyinflytting eller at skaden/manglen ble oppdaget, vil borettslaget gå til anskaffelse av nytt postkasseskilt for andelseiers regning.

6-8 Ved uforvarlig bruk av heis som medfører heisstopp, kan andelseier bli holdt økonomisk ansvarlig for kostnader forbundet med reparasjoner og igangsetting. Med uforvarlig bruk menes at heisen kjøres på en slik måte at heisens sikkerhetssystemer utløses. Barn skal ikke betjene heisene uten tilsyn.

7. DIVERSE

7-1 Alle saker som er inngitt skriftlig til styret, er styret forpliktet til å behandle, fatte vedtak og besvare skriftlig. Styret er ikke pliktig til å behandle anonyme henvendelser.

7-2 Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller annen sjenanse skal fortrinnsvis rettes direkte til naboen selv. Hvis dette ikke fører fram skal styret kontaktes.

7-3 Borettslagets styre kan organisere dugnad etter behov.

8. ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGG

8-1 Garasjeanlegget skal kun benyttes til bil, takgrind og 4 dekk. Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget til oppbevaring av andre ting jfr. gjeldende brannforskrifter. Dog kan heiseanordning for skiboks monteres i tak over garasjeplass, jfr. pkt 8.6.

8.1.1 Bilen skal stå parkert på anvist nummerert plass, og slik at den ikke står til ulempe for naboplassene.

8.1.2 Avskiltede biler skal være forsynt med tydelig plakate på frontrutens innside med eierens navn, adresse og leilighetsnummer.

8.1.3 BILVRAK SKAL IKKE HENSETTES PÅ PARKERINGSPLASSENE

8-2 Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i eller ved bilene. Borettslaget har heller ikke ansvar for skade som måtte bli påført på grunn av kollisjoner i garasjen.

8-3 Uvedkommende har ikke adgang til garasjene. Garasjeportene og dørene skal være låst når garasjen forlates.

8.3.1 Eieren er ansvarlig for skader som påføres garasjen av ham, hans familie, folk i hans tjeneste eller andre han gir adgang til anlegget.

8-4 Eieren må sørge for å holde plassen fri for søppel og avfall, jfr. gjeldende brannforskrifter.

8.4.1 Eier er pliktig/ansvarlig for at bil og andre ting fjernes når garasjefeiing skal foretas. Oppslag om feiing vil bli satt opp i god tid i hvert enkelt tilfelle etter behov.

8.4.2 Biler eller andre ting som blir stående etter varsel om feiing er gitt, kan bli tauet vekk/fjernet for eierens regning.

8-5 Styret eller den styret/generalforsamlingen bemyndiger kan besørge biler som er ulovlig parkert, - borttauet eller iverksette andre preventive tiltak som er tillatt etter norsk lov.

8-6 Eieren må ikke foreta innredning eller montere innredninger. Unntatt fra denne regelen er heiseanordning for å løfte skiboks fra biltak, og for å lagre skiboksen oppunder garasjetaket. Ved montering av slike innretninger gjelder følgende regler:

8.6.1 Før installasjonsarbeid igangsettes, må prosjektet forelegges styret for godkjenning. Fastsatt mal for materialbruk og visuell utforming samt plassering må følges.

8.6.2 Alle kostnader ved installering, og all risiko knyttet til installering/bruk og vedlikehold av innretningen påhviler andelseier som disponerer plassen. Herunder reparasjon og ansvar for evt. lekkasje fra tak og andre bygningsmessige følger.

8.6.3 Kun standard skibokser for bil tillates opphengt i heiseanordningen.

8-7 Overlating av bruk av garasjeplassen til andre beboere skal meldes til styret i borettslaget.

8-8 Reparasjoner og vask av biler er ikke tillatt i garasjeanlegget. Olje, bensin og dieselsøl må ikke forekomme. Bilmotoren må ikke gå på tomgang.

8-9 Det er ikke tillatt å la barn leke i garasjeanlegget.

8-10 Vesentlig brudd på ordensreglene for garasjeanlegget ses på som mislighold av bruksretten for leiligheten.

9. GJESTEPARKERING

9-1 Kjøretøyer på 3,5 tonn eller tyngre, campingvogner og biltilhengere forbyes å parkere på gjesteparkeringen.

9-2 Gjesteparkeringen skal ikke benyttes til andelseiernes egne biler. Her gjelder til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser fra engasjert parkeringsselskap.

10. PARKERINGSKONTROLL

10-1 Andelseiere og gjester er pålagt å følge de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser og skilting fra engasjert parkeringsselskap.

11. ORDENSREGLER FOR BALKONGER

11-1 Gjelder innglassede balkonger/uterom i blokkene

11.1.1 Kun zip-screen av godkjent type og farge fra leverandør godkjent av styret kan monteres som utvendig solskjerming.

11.1.2 Kun rullegardiner av godkjent type og farge fra leverandør godkjent av styret kan monteres som innvendig solskjerming.

11.1.3 Det er ikke tillatt å bore i, eller på andre måter skade, balkongrekkverket, rammen eller andre bestanddeler av innglassingskonstruksjonen. Ved slike skader må reparasjon bekostes av beboer.

11.1.4 Kun blomsterkasse av godkjent type (innvendig plassering) fra leverandør godkjent fra styret kan monteres. Montering skal foretas av godkjent leverandør.

11.1.5 Det er ikke tillatt å sette opp ytterligere innsynsskjerming på glasset i balkongrekkverkene.

11.1.6 Det er ikke tillatt å benytte balkong/uterom som lagringsplass.

11-2 Gjelder balkonger i rekkehus

11.2.1 Kun markise i farge godkjent av styret kan monteres.

11.2.2 Det er ikke tillatt å benytte balkong/uterom som lagringsplass.

11-3 Gjelder alle balkonger

11.3.1 Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i henhold til brannvernloven og ikke sjenerer naboene. Kullgrill og engangsg grill er ikke tillatt. Gassbeholdere til grill skal oppbevares i henhold til gjeldende brannforskrifter. Grilling på balkong skal ikke forekomme etter kl. 22.00.

På innglassede balkonger må lukene åpnes eller dras til side slik at røyk og eventuell lekket gass luftes ut raskt.

Vedlegg 1 (side 7) – eiers veileder – ref punkt **3.6.2**

Vedlegg 2 (side 8) – håndverkers veileder – ref punkt **3.6.2**

Vedlegg 1 (side 9) – registreringsskjema – erklæring for dyrehold

Vedlegg 2 (side 10) – bestillingsskjema for ekstra nøkler til blokkoppganger

VEILEDER FOR EIER
Punkt 3.6.2 – husordensregler
Liakollen borettslag

3.6.2 Avfalls-sekker (f.eks. iSEKK) skal plasseres i henhold til gjeldende brannforskrifter (bl.a. minimum 5m unna vegg). Bruk av avfalls-sekker skal meldes styret via Vibbo. Avfallssekker skal hentes innen maksimum 48 timer (på virkedager) etter at de er fulle, om ikke kan sekkene bli avhendet av styret for beboers regning. Vedlagte veiledere (for håndverker og for eiere) skal følges.

1. Varsle styret via Vibbo.
2. Sette seg inn i gjeldende husordensregler.
3. Informere håndverker(e) om reglene ved avtaleinngåelse (eget skriv for håndverker).
4. Følge opp at håndverker overholder reglene under arbeidets gang.
5. Eier er ansvarlig for at reglene overholdes.

VEILEDER FOR HÅNDVERKER
Punkt 3.6.2 – husordensregler
Liakollen borettslag

3.6.2 Avfalls-sekker (f.eks. iSEKK) skal plasseres i henhold til gjeldende brannforskrifter (bl.a. minimum 5m unna vegg). Bruk av avfalls-sekker skal meldes styret via Vibbo. Avfallssekker skal hentes innen maksimum 48 timer (på virkedager) etter at de er fulle, om ikke kan sekkene bli avhendet av styret for beboers regning. Vedlagte veiledere (for håndverker og for eiere) skal følges.

1. Påse at avfallssekker plasseres i henhold til brannforskrifter (bl a minimum 5 meter unna vegg/bygning).
2. Følge avfallsleverandørens regler for farlig avfall.
3. Påse at sekker som er fulle blir hentet innen 48 timer (på virkedager) etter at de er fulle.
4. Fulle sekker som ikke blir fjernet iht til regelverket vil bli avhendet av styret, og kostnadene vil bli fakturert.
5. Definisjonen på full sekk følges avhengig av leverandør.

Registrering av dyrehold gjøres på temaside «**dyrehold/dyreholdserklæring**» inne på Vibbo. Alternativt kan denne siden benyttes, skriv ut, fyll ut, signer og lever i styrets postkasse ved Høgåsveien 50.

Registrerings skjema - erklæring for dyrehold

Har du hund? Hvis ja, hvor mange? Hvis nei, skriv 0. *

Har du katt? Hvis ja, hvor mange? Hvis nei, skriv 0. *

Bekreft at du har satt deg inn i regelverket for dyrehold (punkt 4 i Husordensreglene). *

Eventuelle kommentarer.

Navn

Adresse

Leilighetsnummer

Signatur

SKJEMA FOR ETTERBESTILLING AV NØKLER TIL BLOKKINNGANGER

Navn *

.....

Adresse *

.....

Telefon *

.....

Antall nøkler *

.....

Nøkkelnummer (K + nummer – finnes på nøkkelen du har) *

.....

**Jeg godkjenner at mine person- og kontaktopplysninger deles
med den eksterne leverandøren som styret benytter som
mottaker av skjemaet.**

Signatur *

.....

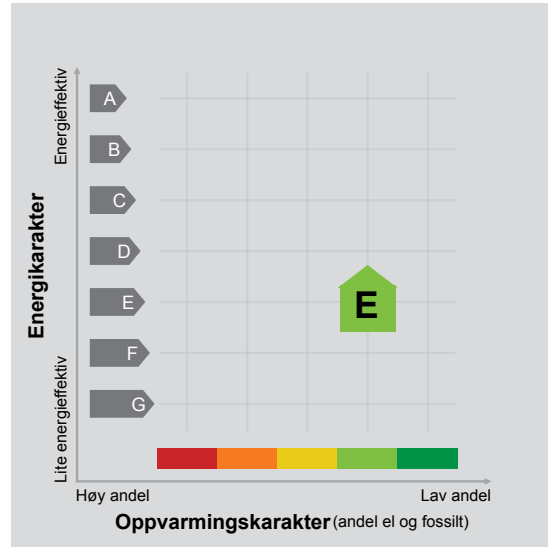
Felter merket med * må fylles ut.

Ferdig utfylt skjema legges i styrets postkasse ved Høgåsveien 50 eller
sendes til styrets e-postadresse (styret@styrommet.no)eller.

Nøkkelbestillingen vil bli sendt direkte til din postkasse med faktura vedlagt.

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse | Høgåsveien 58 |
| Postnummer | 1259 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 191 |
| Bruksnummer | 151 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81082359 |
| Bruksenhetsnummer | H0401 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-64559 |
| Dato | 07.01.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG |



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

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

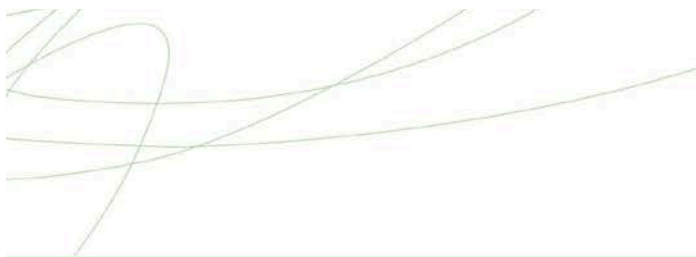
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

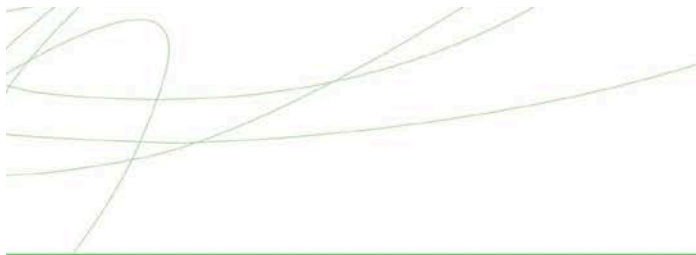
Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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 1991

Bygningsmateriale:

BRA: 87

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

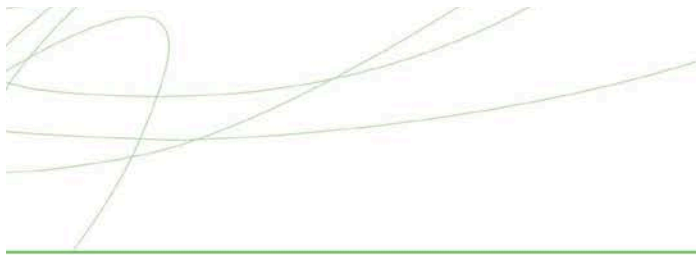
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|--------------|
| Høgåsveien 58 | 81082359 | H0401 | 0 | 0 | 126 |

| Enhet | Inngangsverdi |
|------------------------------|---------------|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-ld (NVE-ld) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 1991 |

Byggstandard

| | |
|--------------|--|
| Type bygg | |
| TEK standard | |

Energivurdering

| | |
|-------------------------|--|
| Pliktig energivurdering | |
| Kjelanlegg | |
| Er vurdering oppløst | |
| Dato for oppløstning | |
| Varmeanlegg | |
| Er vurdering oppløst | |
| Dato for oppløstning | |
| Kjøleanlegg | |
| Er vurdering oppløst | |
| Dato for oppløstning | |
| Ventilasjonsanlegg | |
| Er vurdering oppløst | |
| Dato for oppløstning | |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Areal yttervegger | 37 m ² |
| Areal tak | 87 m ² |
| Areal gulv | 0 m ² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 14 m ² |
| Oppvarmet BRA | 87 m ² |
| Totalt BRA | 87 m ² |
| Oppvarmet luftvolum | 209 m ³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,30 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for tak | 0,20 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 2,20 W/(m ² ·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 15,5 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,10 W/(m ² ·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 61,2 Wh/(m ² ·K) |
| Lekkasjetall | 2,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m ³ /s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m ³ /s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,39 m ³ /(m ² ·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 83 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m ² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m ² |
| 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 ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m ² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m ² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m ² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,75 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Fjernvarme |
| Varmefordelingssystem | Punktoppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årgjennomsnittlige 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 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet | 0,77 |

Andeler og årgjennomsnittlige 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 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|----------------------|------------------|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 29.2.2016 |

Henvi­ning til dokum­ta­sjon for inndata eller be­grunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

| | |
|----------------------------------------------------------|----------------------------|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

Energirådgiver

| | |
|-------------|------------------|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |
| Navn person | Flerbruker |

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 16 716 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 191,69 kWh/(m ² ·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 13 458 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 191,69 kWh/(m ² ·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 16 716 kWh/år |

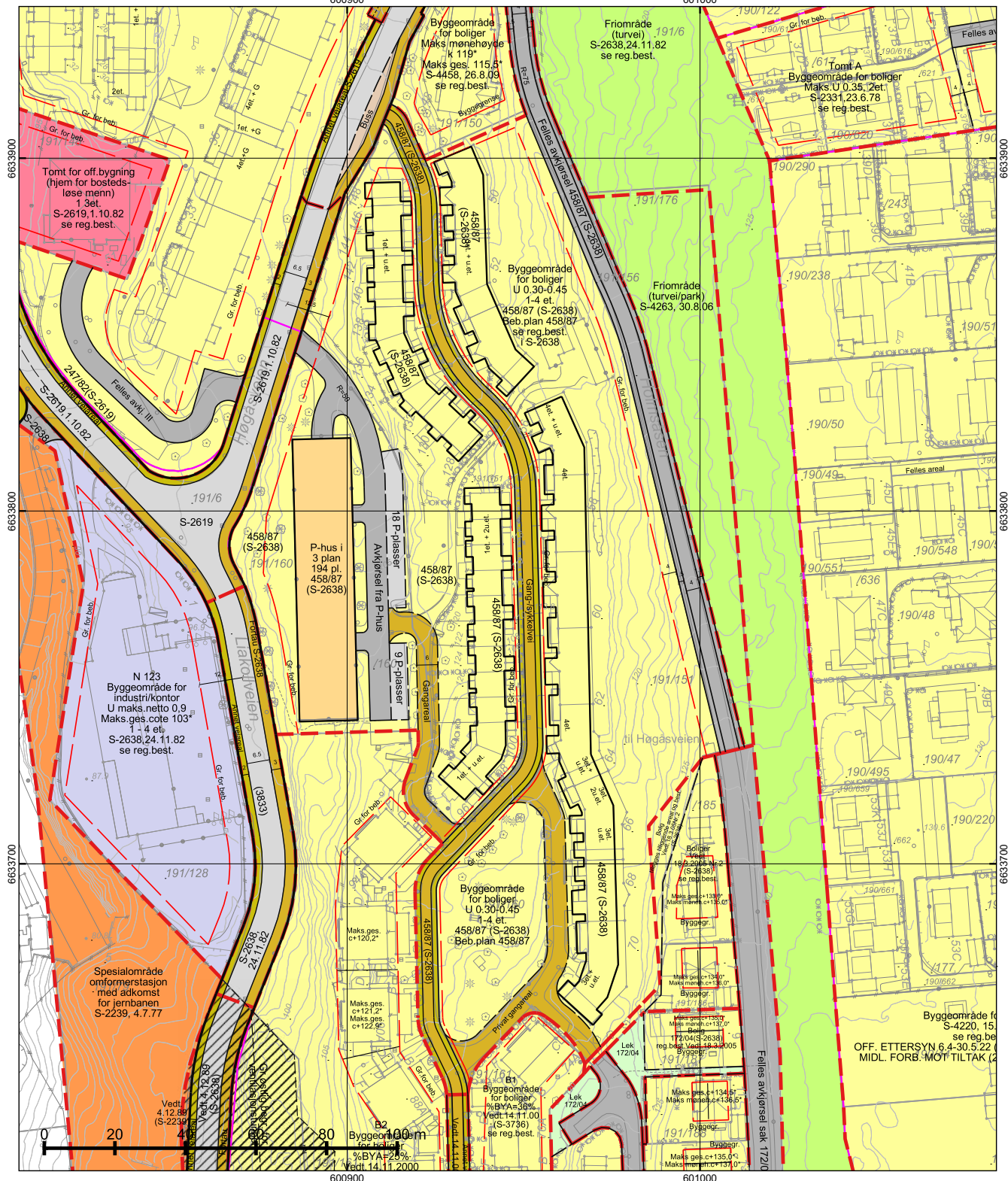
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

| | |
|------------------|-------------------------|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm ³ /år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

Beregnet levert energi ved normalklima

| | |
|------------------|---------------|
| Elektrisitet | 3 258 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 13 458 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 16 716 kWh/år |

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 30,0 % |
|--------------------------------------|--------|



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 06.01.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137094/ 86503281

Adresse: HØGÅSVEIEN 58

Gnr/Bnr: 191/151

Deres ref.: 40255/ JOHU@MSAKTV










Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.






Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

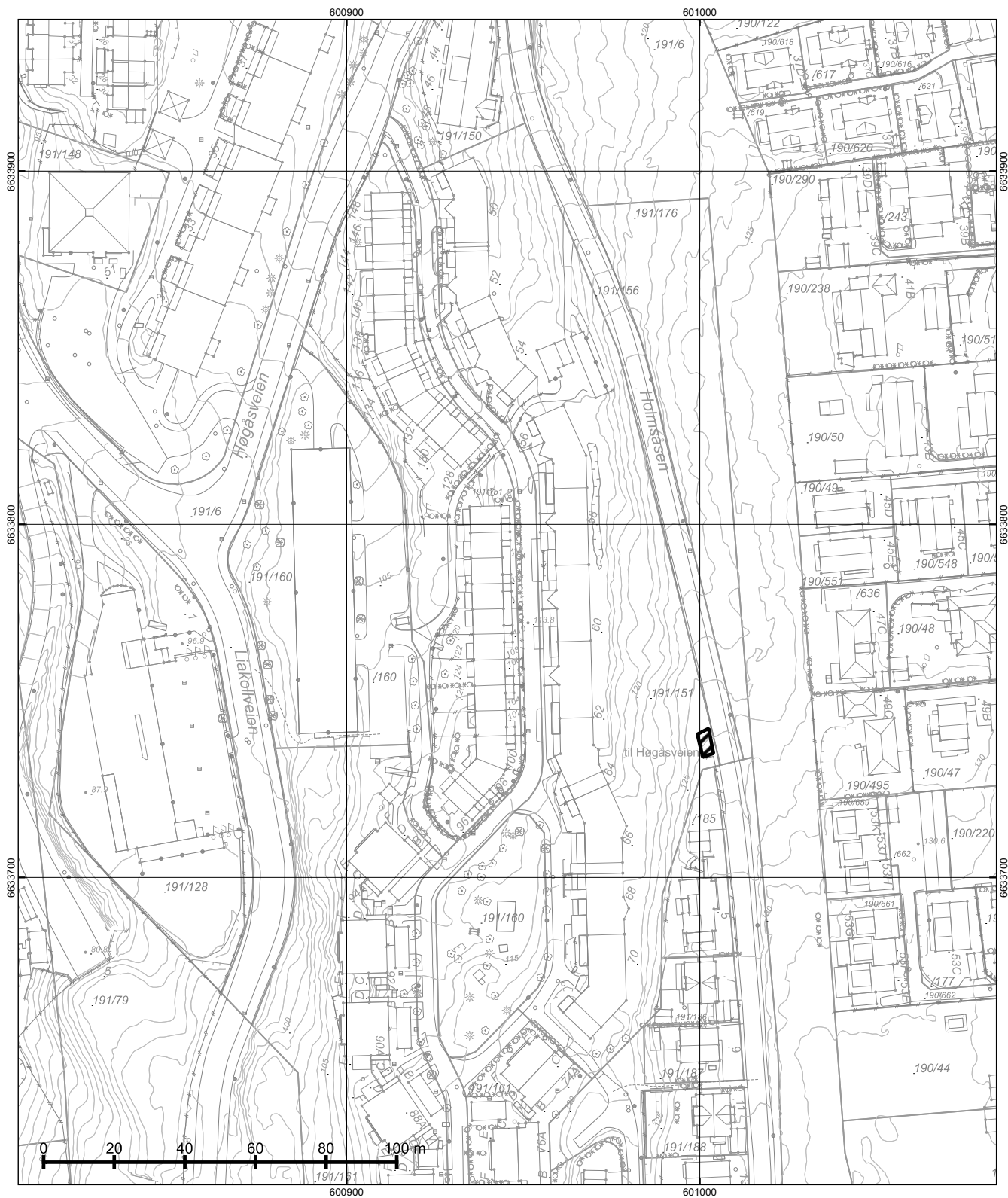
| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|  | 41 - Turvei/skiløype |
|  | 70 - Felles avkjørsel |
|  | 71 - Felles parkering |
|  | 72 - Felles lekeareal |
|  | 73 - Felles gangareal |
|  | 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg |
|  | 150 - Industri m.tilh.anlegg |
|  | 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn |
|  | 311 - Annet veiareal |
|  | 312 - Fortau |
|  | 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
|  | 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl. |
|  | 624 - Underjordisk |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|  | 70 - Felles avkjørsel |
|  | 311 - Annet veiareal |
|  | 312 - Fortau |
|  | 313 - Skulder - bankett |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
|  | 624 - Underjordisk anlegg |
|  | 913 - Formålgrensning |
|  | 930 - Reguleringslinje |
|  | Formålgrense |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Foreløpig plan |
|  | Plangrense (gammel lov) |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Grense for bebyggelse |
|  | Byggegrense |
|  | Beregnet senterlinje veg |
|  | Bygningens avgrensning i beb. plan |
|  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |

Z Oppheving av eiendomsgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo
 Dato: 06.01.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137094/ 86503281

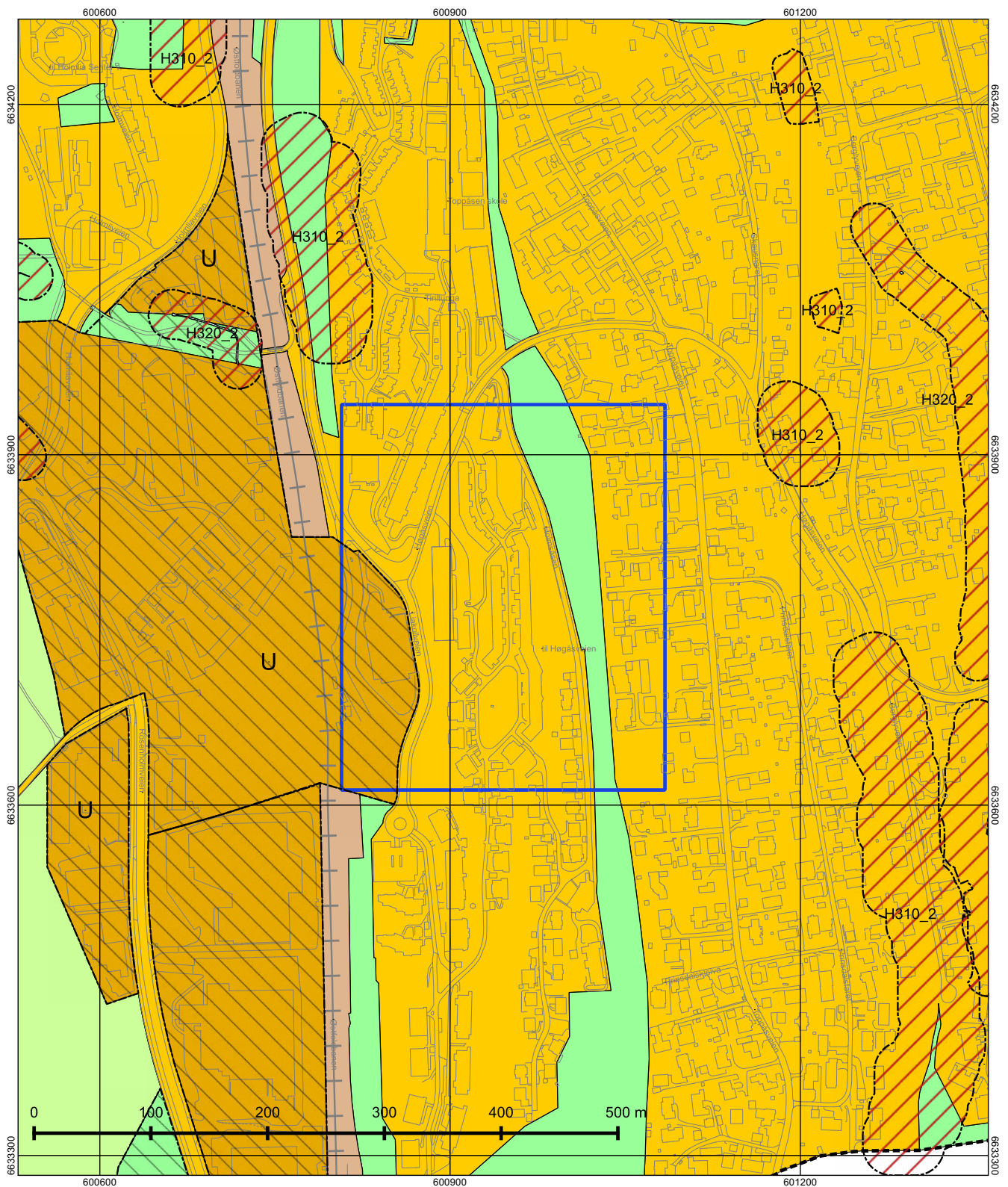
Adresse: HØGASVEIEN 58

Gnr/Bnr: 191/151

Deres ref.: 40255/ JOHU@MSAKTV

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 06.01.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 137094/86503281
 Deres ref.: 40255/ JOHU@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

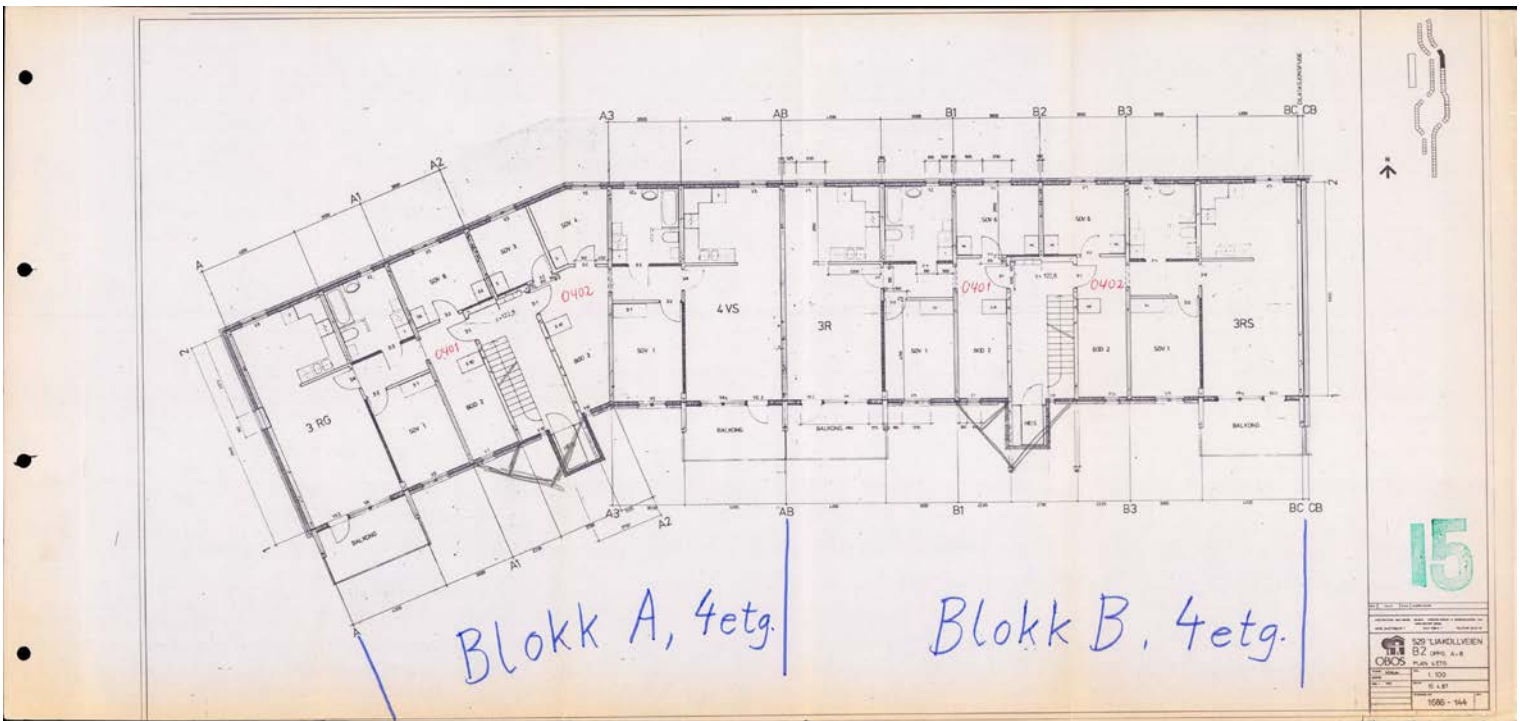
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

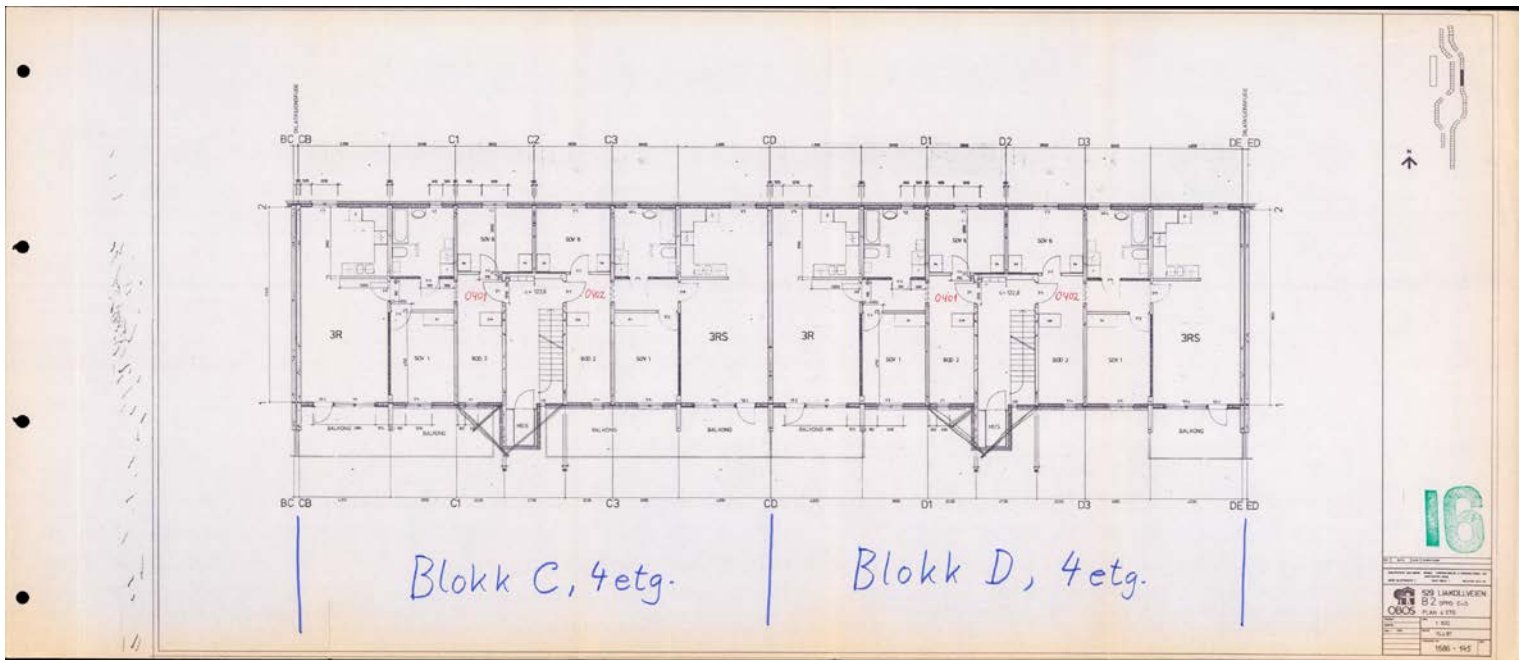
Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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







Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

KART • PLAN • BYGGESAK

Oslo Bolig og Sparelag
Hamnearsborg Torg 1

0179 OSLO

Ansvarshavende:

Bjørn Nordby
C/o Selmer P.B. 9006 Vaterland

0134 OSLO

Arkivnr.
870102134

Journr.
92/312828

Saksbeh.
Anders Surxlt

Dato
31. juli 1992

Arbeidssted : 191/0067 Liakollveien B 2
Byggherre : Oslo Bolig og Sparelag, Hamnearsborg Torg 1, 0179 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

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

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

Det gjøres merkeam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen

Anders Surxlt



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på
help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Høgåsveien 58
1259 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas HuserTelefon: 913 68 759
E-post: jonas.huser@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