

Æ

Olaf Bulls vei 64

0765 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Vegar Giæver

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

48 12 35 17

vg@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E



Simen Hamre Liberg

EIENDOMSMEGLER

94 80 55 54

shl@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	98
Kort om oss	215

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Olaf Bulls vei 64, 0765 Oslo, Etasje: 1

MATRIKSEL

Gnr. 33 Bnr. 2168 Snr. 261 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 93 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 88 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 17 kvm

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1983

TOMT

Fellestomt 52672 kvm

PRISANTYDNING

7 900 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Simen Thorp Takstdato: 19.06.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 26 058,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 197 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 900 000,-))

kr 198 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 098 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 107 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

Kjøper blir fakturert kr 354,- inkl fakturagebyr for kostnad til ringetablå og skilt. Denne fakturaen går direkte til kjøper fra OBOS.

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 032,- pr. mnd.

Styret anbefaler at fremtidige investeringer som ikke kan dekkes inn via fellesutgiftene, skal finansieres gjennom kapitalinnkallinger, for på denne måten å holde de månedlige fellesutgiftene på et rimelig nivå. Det vil bli innhentet egenkapital i forbindelse med garasjerehabilitering.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Garasjeplass, kabel-tv og fibernett fra Telia, varmtvann, drift og vedlikehold, felles forsikring, vaktmester, kommunale avgifter m.m.

EIER

Nimet Kilinc

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Lekker 4-roms, nyoppusset i 2024 med høy standard, gjennomtenkt planløsning og god romfordeling. Leiligheten ligger i rolige, naturskjønne og vakre omgivelser med marka rett utenfor døren.

- En-stavs tregulv av høy kvalitet i fargen Light Oak
- Trappefri adkomst
- Moderne smarthusløsninger som gjør det mulig å styre lysene både manuelt og via app
- Alle veggene er sparklet og malt med moderne og varme farger, noe som gir et tidsriktig og behagelig innemiljø
- To nypussede bad med varmekabler, helt nye rør og lekre, tidsriktig fliser
- Nytt og moderne HTH-kjøkken med kanter i kunststoff for en ensartet og flott avslutning på skapdørene
- Integrerte kvalitetshvitevarer (oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap, mikro, ovn og platetopp).
- Stor terrasse med fantastisk utsikt over Bogstadvannet og Oslofjorden
- Garasjeplass

PARKERING

Det medfølger én parkeringsplass med mulighet for elbillader, i felles garasjeanlegg under bygget.

Det er rikelig med gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget. Det er gitt styret mandat til å utstede leieavtale av inntil 14 av gjesteparkeringsplassene til kr 800 per måned til beboere.

EL-BIL:

Sameiet har etablert ladeinfrastruktur. Bravida og Grønn Kontakt har stått for arbeidene.

Oppgradering av hovedtavler samt etablering av infrastruktur ble bekostet av sameiet. Bruk av ladeboksen faktureres med kr. 39,- per måned. I tillegg faktureres strøm basert på eget forbruk (abonnement fra Mer).

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen ligger i et attraktivt boligområde ved markagrensen på Holmenkollens vestsida, kjent for sin fantastiske utsikt, gode solforhold og fine turområder. Området er veletablert, rolig og barnevennlig. Boligen har panoramautsikt mot sydvest hvor man blant annet kan se Oslofjorden og Bogstadvannet, samt deler av Bærums- og Nordmarka.

Kort vei til Kiwi Bogstad, som holder søndagsåpent. På Bogstad er det også Circle K bensinstasjon. Ellers er det kort vei til Røa sentrum med bl.a. kaféer, post og bank i butikk, vinmonopol, klesforretninger, blomsterforretninger, interiørbutikker, matbutikker, bibliotek, treningssenter, legesenter og populære Japoniis sushi m.m. Her er også det nye senteret Røa Torg med flere butikker og serveringssteder. Med T-bane kommer du raskt og enkelt til Oslo sentrum, og med buss til kjøpesenteret CC Vest med et variert utvalg av kjede- og selvstendige butikker.

TOMT

Fellestomt, 52672 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i Finnannonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Ankommer du med bil, kjør gjerne gjennom garasjeanlegget. Det er flere gjesteplasser videre innover.

SKOLE/BARNEHAGE

Området er svært barnevennlig med flere barnehager, og kort avstand til både barneskole, ungdomsskole og videregående skole. Området er lagt til rette for at barn og unge skal få en aktiv og innholdsrik fritid. Området sogner til Grindbakken skole som kun ligger en kort vei fra leiligheten. Bydel er Vestre Aker. Gangavstand til Liabakken barnehage som ligger på sameiets tomt.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Kort vei til offentlig kommunikasjon med hyppige avganger. Det er i underkant av 5 minutters gange til bussholdeplassen Liabakken og Åsly, som tar deg nedover til Tjuvholmen (buss 42), eller til Majorstuen (buss 45). På Røa har du T-banestasjon (linje nr. 2), som har avganger flere ganger i timen og tar deg ned til Majorstuen på ca. 11 minutter. Røa sentrum er et kollektivknutepunkt med både buss, T-bane, og flybuss til Gardermoen. Alternativt er det ca. 10 min gange til Voksenlia holdeplass (linje nr. 1).

Se forøvrig www.ruter.no for nærmere informasjon. Dette er et fint område for deg som pendler, med det gode kollektivtilbudet og den korte reisetiden inn til Oslo sentrum. Det er også enkel ferdsel med bil mot sentrumskjernen av Oslo.

FRITIDSTILBUD

Boligen er et glimrende utgangspunkt for rekreasjon og fritid. Nordmarka og Bærumsmarka er i gangavstand med stort opplevelsespotensiale for flotte skogsturer, løping, langrenn og sykling. Oslo Vinterpark er heller ikke langt unna og det er god bussforbindelse til Wyllerløypa.

Bogstad kunstisbane og Bogstad golfbane ligger like i nærheten og golfbanen er et fint sted for turer og aking utenom golfsesongen. Ved Bogstadvannet, som er en hyggelig gåtur unna, finnes det flotte rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Her ligger også det populære utfartsstedet Bogstad gård med café, kulturarrangementer og åpent fjøs for barna hele året. Det er trapp fra sameiet ned til en sti som tar deg til Bogstadvannet/badeplassen på under 10 min.

Om vinteren tar flotte skiløyper deg enkelt inn i Nordmarka og Bærumsmarka. På Fossum og i Sørkedalen er det kunstsneølegg for langrenn, noe som gir skiføre selv med snøfattige vintre. På Voksenjordet er det også kunstsneø, perfekt for aking og ski. På Røa finner du treningssenteret EVO og Sats Røa Bad med egen velvæareavdeling, flere bade- og svømmebasseng, badstuer m.m.

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten består av gang, stue, kjøkken, to bad og tre soverom.

I tillegg disponeres tre boder, en på hver balkong (1 og to kvm) og en i kjeller (2 kvm).

Det gjøres særskilt oppmerksom på at kjellerbod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakyndig Simen Thorp v/ Anticimex:

Gulvsystemer, grunn og fundamenter:

Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong og murkonstruksjoner.

Yttervegger:

Yttervegger forblendet med teglstein.

Takkonstruksjoner:

Tilnærmet flatt tak tekket med takpapp/ membran.

Dører og vinduer:

Entrédør i brannklasse B30. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra 1982.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Standard

KJØKKEN

Pent kjøkken i åpen løsning med stue/spisestue. Kjøkkenet er pusset opp i 2024 med delikat HTH-innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Godt med benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Det medfølger nye hvitevarer av god kvalitet. Hvitevarene inkluderer integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med frysedel. Kjøkkenet er utstyrt med kullfilterventilator i overskap.

BAD

Leiligheten har to flotte bad, begge pent oppusset i 2024 med lekkert flis- og innredningsvalg.

Bad med adkomst fra hovedsoverom:

Flislagt gulv med gulvvarme, delvis flislagte og malte vegger samt nedsenket himling med downlights. Innredning bestående av vegghengt servantinnredning med skuffer og dobbel ovenpåliggende servant, vegghengt toalett, vegghengt skap og dusjnise med glassdør, vegghengt dusjarmatur og praktiske oppbevaringshyller innfelt i vegg. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system.

Bad med adkomst fra entré:

Flislagt gulv med gulvvarme, delvis flislagte og malte vegger, samt nedsenket himling med downlights. Innredning består av vegghengt servantinnredning med skuffer og ovenpåliggende servant, speil med sidelys, dusjnise med vegghengt dusjarmatur og vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

Det foreligger faktura fra Marbud AS og Fast VVS AS vedrørende våtromsplater med smøremembran på veggene, 2-komponent toppmembran på gulv og fornying av røropplegg.

OVERFLATER

Gulvflater belagt med parkett.

Vegg- og himlingsflater i malte flater.

TEKNISK/VVS

Vannrør med rør-i-rør system.

Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.

Synlige avløpsrør i plast.

Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.

STANDARD

Vedlagt tilstandsrapport er foreløpig utkast. Oppdatert tilstandsrapport hvor utbedringer er gjennomført kommer.

Følgende utbedringer er utført/skal utbedres:

- Samsvarserklæring fra elektriker kommer
- Rundt fordelerskapet er det tettet til omsluttende konstruksjon

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 07.12.1983 som omhandler terrasseblokk med garasje.

Det foreligger ferdigattest datert 11.04.2019 som omhandler fasaderehabilitering.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 05.06.1981. Det understrekes imidlertid at boligens utforming per i dag ikke er i samsvar med ferdigattest/siste godkjente tegninger hos kommunen. Kjøper overtar risikoen knyttet til dette, herunder risikoen for evt. ulovlighetsoppfølging fra kommunens side. Disse Selvaag byggene er kjent for sine innvendige lettvegger som gir rom for å endre planløsningen. Det er veldig vanlig med disse leilighetene å flytte kjøkkenet ut i stuen (som originalt ligger i bakkant av leiligheten). Dette er også gjort her slik at hovedsoverom i dag er der kjøkkenet var tidligere. Det er også fjernet originale boder mellom det som i dag er soverom. Soverom på vestsiden er redusert i størrelse for å få plass til kjøkken og det er noe justering på hovedbadet. Godkjente, originale byggetegninger ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang. Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: **Deler av anlegget i 2024.**

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: **Nei.**

Forekommer det at sikringer løses ut: **Nei.**

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: **Nei.** Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja.**

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: **Nei.**

Fungerer hvitevarer som følger boligen: **Ja**.

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 01.11.12, arbeidene gjelder oppgradering av sikringskap.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann, inkludert i felleskostnadene.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.

Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnet. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

Eiendomsskatt 2024: kr 1 619.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 032,- pr.mnd. som inkluderer:

Garasjeplass, kabel-tv og fibernett fra Telia, varmtvann, drift og vedlikehold, felles forsikring, vaktmester, kommunale avgifter m.m.

ÅRSREGNSKAP

Sameiets økonomistyring i 2023 har vært stram og det er kun utført nødvendig. Sameiet har solgt vaktmesterleiligheten, og lån og kassakreditt ble innfridd. Sameiet opparbeidet også egenkapital i 2023, en nødvendighet gitt store utgifter i forbindelse med garasjerehabilitering de neste årene.

Sameiets driftsinntekter i 2023 var kr 6 492 756 høyere enn budsjettet. Årsaken var i hovedsak salg av vaktmesterleiligheten. Sameiets driftskostnader var lavere enn budsjettet, noe som i hovedsak skyldtes lavere forbruk enn på forhånd antatt når det gjelder postene drift og vedlikehold, energi/fyring og andre driftskostnader. Finanskostnadene var også lavere enn budsjettet, da sameiets lån ble innfridd tidlig 2023.

I 2023 hadde sameiet driftsinntekter på kr 22 666 756, driftskostnader på kr 10 583 440 og et årsresultat på kr 12 332 184.

Pr. 31.12.2023 hadde sameiet en arbeidskapital på kr 8 654 588.

I budsjettering for 2024 er det beregnet kr 800 000 i posten drift og vedlikehold, dette til påbegynnelse av kontroll/utbedring av utvendig treverk, nødvendig vedlikehold av inngangspartier og oppganger, kartlegging av behovet for utbedring av murer/eventuell gjennomføring av arbeid.

For 2024 er det budsjettet med driftsinntekter på kr 16 715 106, kostnader på kr 11 915 000 og et årsresultat på kr 4 900 106.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 885 119,- Som sekundærbolig Kr. 7 163 453,-

SAMEIE

Sameie: Liabakken Boligsameie, Orgnr: 971277289

Sameiet består av 329 eierleiligheter fordelt på 14 terrasseblokker og med i alt 26 oppganger. Bygningene ble oppført i 1982-83.

Området består av fire felt:

Øvre C-felt: Olaf Bulls vei 30-34 og 44-48

Nedre C-felt: Olaf Bulls vei 36-42

Øvre D-Felt: Olaf Bulls vei 52-72

Nedre D-felt: Olaf Bulls vei 74-82

- Det er tillatt å grille med propan - og elektrisk grill så langt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere
- Ved oppussing skal det fylles ut egenerklæring som skal leveres styret.
- Innglassing av terrasse/balkong er ikke tillatt uten sameiermøtets godkjenning
- Sameiet har gjennomført fasaderehabilitering som vant OBOS' pris for beste rehabilitering

Tidligere utført vedlikehold i sameiet:

- Fasaderehabilitering (2018)
- Gjennomgang av det elektriske anlegget. Hovedfordeling/underfordeling. Oppgraderinger av fordelingskap og tavler, høyere kapslingsgrad. Nytt kursopplegg (2018/ 2019).
- Ferdigstillelse av uteområder (2019/2020)
- Rehabilitering av forstøtningsmur nedenfor barnehagen
- Utskifting av alle røykluker
- Utskifting av råteskadet utvendig treverk og overflatebehandling
- Baldakiner over inngangsparti
- Overflatebehandling av treverk på fasader
- Lys i garasjeanleggene
- Lys i kjellergangene
- Lede bort vannet i sameiet. Vannveier og avløp
- Fuktsikring av grunnmurer
- Brannsikringstiltak. Installering av anlegg som består av optiske røykdetektorer i alle leiligheter og oppganger. Brannsentraler i alle oppganger (2021/2022)
- Visuell og mekanisk kontroll og reparasjon av utvendig eksponerte betongflater har blitt gjennomført i leiligheter hvor

sameiere har meldt ifra. Gjenstår arbeid i noen få terrassekasser, utføres vår 2022.

Planlagt vedlikehold i sameiet:

- Rehabilitering av garasjeanlegg; betong, skillevegger, osv. (2020-2024) Styrets intensjon er at rehabilitering av garasjeanlegget dekkes over driftsbudsjettet og vurderer derfor av likviditetsmessige årsaker å spre arbeidet over flere år. Rehabiliteringen er fullført i Olaf Bulls vei 52-56 + kulvert 56-58, kulvert mellom garasje nr. 66-68 og 70-72, nedre plan. Kulvert mellom 56-58, nedre plan og garasje nr. 66-72, nedre og øvre plan, samt indre del (mot terreng). Garasjerehabiliteringen ble satt på pause i begynnelsen av 2023 og styret besluttet å få inn en tredjepartsuttalelse fra SINTEF. SINTEF skisserte tre alternativer for sameiet. Alternativ "B" ble vedtatt på årsmøte i 2024. Alternativet innebærer at Ø&L og Consolvo bes om å revurdere sin tilnærming og basere sine tiltak på en grundig tilstandsanalyse og forvaltningsplan. Det ble også besluttet at styret skal gå i dialog med OBOS prosjekt (eventuelt andre), for å engasjere en prosjektleder. Styret vil komme tilbake til årsmøtet med fremtidsplan og kostnadsoverslag, samt forslag til finansiering når dette er klart.
- Ferdigstillelse av uteområder (2019-2022)
- Vedlikehold av støttemur. Årlig vedlikehold (2020-2024)
- Avfallshåndtering. Etablering av nytt utendørs avfallsanlegg eventuelt med nedgravde avfallsbrønner, type UWS Evolution (2024). Styret vurderer at oppgradering av avfallssystem bør prioriteres frem fra 2024 til 2023.
- Vedlikehold og kontroll av hovedtak. Tak skal tekkes. Grønne tak og solceller utredes og fremmes på nytt som årsmøtesak i 2023 (2024).

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Sameiet har avtale med Telia (tidligere Get) på leveranse av en grunnpakke som omfatter TV og bredbånd, levert på Fibernet.

Avtalen inkluderer: Kollektiv hastighet på 10Mbps og TV-pakke med 30 poeng (<https://www.telia.no/tv/innhold-30-poeng>). TV boks Mikro og Telia Play appen med tilgang til alt innholdet i pakken din på nettbrett og mobil, er inkludert.

Ønskes ytterligere utstyr, kanalpakker eller raskere internett kan dette bestilles hos Telia for egen regning.

DYREHOLD

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

SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLAN

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

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

Garasjerehabilitering:

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

"Grønne" tak:

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

Kartleggingsoppgaver:

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

- Balkong- og terrassedekker
- Kledning, vinduer og balkongdører på langfasader
- Inngangspartier og oppganger
- Takene, inkl. montering av solcellepaneler

Oppussing av bodområder i underetasjene:

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

Av vedlikehold er det garasjerehabilitering og brannsikringstiltak som er førsteprioritet.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i

seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgiverieiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

Tinglyste servitutter:

1981/30714-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 25.11.1981

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

Med flere bestemmelser

Overført fra: 0301-33/2168

Gjelder denne registerenheten med flere

1983/2558-3/105 Erklæring/avtale tinglyst 26.01.1983

Panterett uten opptrinnsrett til sameiet for NOK 15 000 med

prioritet etter første kjøpesum

Gjelder denne registerenheten med flere

1983/2558-2/105 Seksjonering tinglyst 26.01.1983

opprettet seksjoner:

snr: 261

formål: Bolig

sameiebrøk: 3/920

Eiendommen er oppdelt i 329 seksjoner

Teller er rettet på snr. 11 m/fl. iht. tgl.l. 18. 10,11,03.

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn har sameiet vedtatt at skal fravikes i vedtektene og grensen er derfor 60 døgn.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eierseksjonssameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. Megler har innhentet

reguleringskart med bestemmelser. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 7 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 197 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 900 000,-))

kr 198 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 098 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 107 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke eierseksjon (Kr.18 765)

Markedspakke 1 (Kr.24 950)

Visningshonorar (Kr.3 000)

Oppgjør (Kr.7 500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 7 900 000,-) (Kr.63 200)

Tilrettelegging (Kr.12 900)

Totalt kr. (Kr.130 315)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

50-24-0138

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette

gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Griniveien 10
0756 Oslo
Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Vegar Giæver

SAKSBEHANDLERE

Vegar Giæver
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 48 12 35 17 / E-post: vg@eie.no

Simen Hamre Liberg
Eiendomsmegler
Mob: 94 80 55 54
[/ E-post: shl@eie.no

DITT NYE
HJEM?















Olaf Bulls vei 64, 0765 OSLO

Leilighet - 1. etasje



Ordernr. 15058384



Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no













































































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com













0130

1047

0158







TRENINGSPARK 1.no





























GRINDBAKKEN SKOLE









Liabakken



32 Kvamsvingen
45 Mjønstuen
324 Kvamsvingen





mini
pris

7-23

9-23



DRIVER 29⁰⁰

DRIVER 29⁰⁰

DRIVER 33⁰⁰

DRIVER 33⁰⁰

Sunn, kjøp og
BILLIG
HVERDAGSMAT

KVILL PINGLØTTE
"VI GIR OSS
ALDRI
PÅ PRIS!"

15% BONUS





RØA TORG









RØA BAD OG TRENING

KIWI mini pris 7-23

18

DK 3899

INFORMASJON & DOKUMENTER





OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
REKULTETT 1971 (M&D) 1-1-1972

DA/LO

KOPI

Oslo, den
7. desember 1983

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted

Gnr. 33/bnr. 2168 av bnr. 988, bl. 30, Olaf Bulls vei 58-64, Oslo 7

Saksnr. 81/2000

Arbeidets art

Nybygg

Avsluttende synsrettning
28.10.83

Bygningens art

Terrasseblokk med garasje

Byggherre

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggesjef

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende

G. Ing. Harald Buha, Holmenveien 19, Oslo 3

Overnevnte bygsarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsrettning ble det ikke funnet noen lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av fonten og gjelder ikke for installasjon av sanitær- og elektriske anlegg, gass og elektrisitet.

For bygningsjefen

funng.

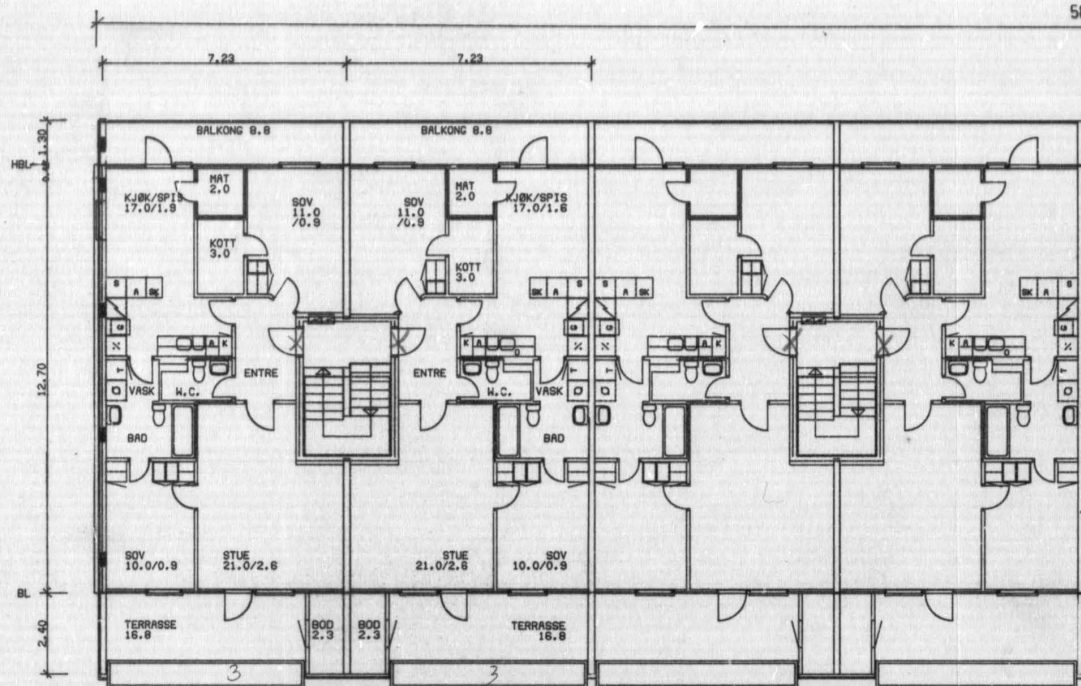
B. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 par. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygging eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygning vedk. - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

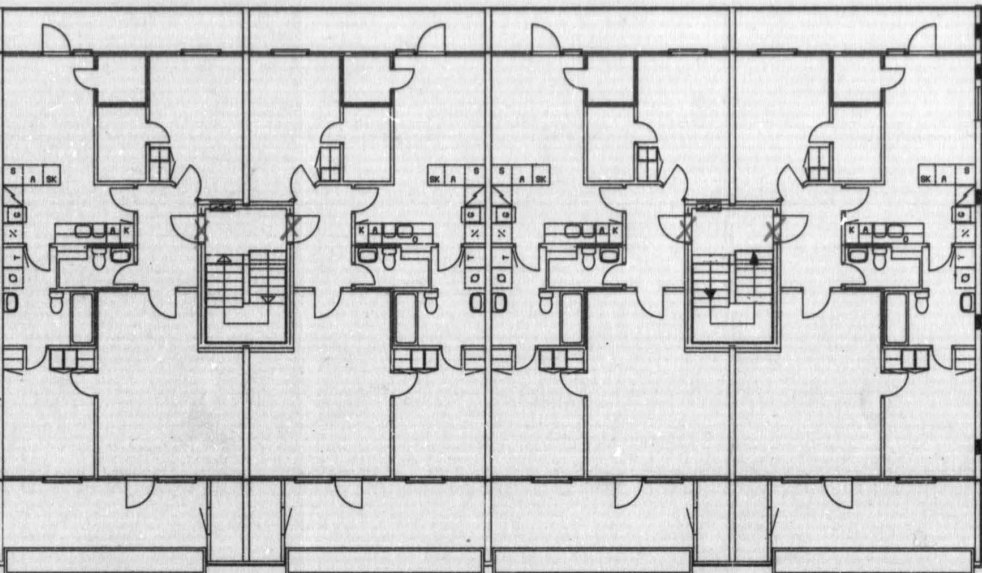
Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



B.08



AI AI AI AH

8

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV KONTR.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT **VOKSEN SKOG**

FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.
D	33	988

TEGNING OMFATTER **PLAN 4. ETASJE**

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21X

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	5/6/81	R.B.	RB

PROSJEKT NR.	GRUPPE	HUSNR.	NR.	REV.
TEGN. NR.	1499	A	30	8





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Arkitektkontoret GASA AS
Møllergata 12
0179 OSLO

Dato: 11.04.2019

Deres ref.:

Vår ref.: 201602062-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Ingrid Tungesvik Helleve

Arkivkode: 531

Byggeplass: OLAF BULLS VEI 52-56, 58-64 OG Eiendom: 33/2168//
66-72

Tiltakshaver: LIABAKKEN BOLIGSAMEIE Adresse: Olaf Bulls vei 64, 0765 OSLO
Søker: Arkitektkontoret GASA AS Adresse: Møllergata 12, 0179 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Olaf Bulls vei 52-56, 58-64 og 66-72

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer, mottatt 11.02.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201602062			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan del 2	A SP01 RA 01	03.05.2016	3/4
Plan 1.etasje som ble bygget 52-56	A PN 03-1 RA 00		7/9
Fasade nord som bygget 52-56	A FN 03-2 RA 02		7/10
Fasade syd som bygget 52-56	A FN 03-1 RA 02		7/11
Fasade øst som bygget 52-56	A FN 03-3 RA 01	15.01.2019	7/12
Plan 1.etasje som bygget 58-64	A PN 04-1 RA 00	12.02.2016	7/13
Plan 2.etasje som bygget 58-64	A PN 04-2 RA 00	12.02.2016	7/14
Plan 4.etasje som bygget 58-64	A PE 04-4 RA 00	12.02.2016	7/15
Fasade nord som bygget 58-64	A FN 04-2 RA 02	15.02.2019	7/16
Fasade syd som bygget 58-64	A FN 04-1 RA 01	15.01.2019	7/17
Fasade øst som bygget 58-64	A FN 04-3 RA 01	15.01.2019	7/18
Plan 1.etasje som bygget 66-72	A PN 05-1 RA 00	12.02.2016	7/19



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

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

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

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

Fasade nord som bygget 66-72	A FN 05-2 RA 01		7/20
Fasade syd som bygget 66-72	A FN 05-1 RA 02		7/21
Fasade øst som bygget 66-72	A FN 05-3 RA 01		7/22

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.04.2019 av:

Ingrid Tungesvik Helleve - saksbehandler
Murtaza Hussain - fungerende enhetsleder

Kopi til:

LIABAKKEN BOLIGSAMEIE, Olaf Bulls vei 64, 0765 OSLO, elisabeth.natvig@fd.dep.no

1.1 Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

-

1.2 Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

-

1.3 Har du tatt hensyn til og samordnet krav med andre fag, f.eks TEK?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

-

1.4 Er de ytre påvirkningene og driftsforholdene for installasjonen normale?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

-

1.5 Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

Generelt i bolig.

1.6 Har du vurdert kravet til komfyrvakt?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

-

1.7 Har du nødvendige opplysninger om nytt og eventuelt eksisterende utstyr?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

-

1.8 Er alle forhold vedrørende lading av elektriske kjøretøy vurdert?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

-

1.9 Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

-

Kunde

Navn:	Adresse:	Postnummer og sted:	Ordrenummer:
Mehmet kilinc	Olaf Bulls vei 64	0765 (Oslo)	103,800
Kontaktperson:	Telefon:	E-post:	
-	-	-	

Utarbeidet av

Firmanavn:	Adresse:	Postnummer og sted:	Organisasjonsnummer:
Trygg Elektro AS	Brobekkveien 80	0582 (Oslo)	922409692
Elvirksomhets-ID:	Kontaktperson:	Telefon:	E-post:
-	Kasem Abbass Youssef	-	post@tryggelektro.com

Anlegg

Anleggsbeskrivelse:

Rehabilitering av leilighet.
3 soverom
2 bad
stue-kjøkken
gang

Nyanlegg Mindre utvidelse Større utvidelse Ombygging/rehabilitering Vedlikehold

Anleggsadresse:	Postnummer og sted:	Matrikkel:	Boligmappa-nummer:
Olaf Bulls vei 64	0765 (Oslo)	-	-
Påbegynt installasjon:	Ferdigstilt installasjon:	Overlevert:	Målernummer:
2024-05-06	2024-06-17	2024-06-18	-
Utført iht. følgende forskrift:	Utført iht. følgende standard(er):	Type bolig:	
-	-	Boligblokker	

Prosjektering Utførelse

Rapportens omfang

Krever tiltaket melding til netteier?

Hele anlegget Anleggsdel Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

-

1. Anleggssikkerhet

1.10 Har du vurdert forholdene for, og egenskapene til, valgt overspenningsbeskyttelse?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

-

1.11 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

-

1.11.1 Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

-

1.12 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstue?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

-

1.12.1 Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

-

1.12.2 Ved installasjoner i badstue, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

-

1.13 Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

-

1.13.1 Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

-

1.14 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

-

1.15 Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

-

1.15.1 Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjon?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

-

1.15.2 Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

-

1.16 Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

-

1.17 Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

-

1.18 Er uttak for USB-lading vurdert i samråd med kunde/eier?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

-

1.19 Er eller skal anlegget tilknyttes lokal energiproduksjon og/eller lokal lagring av energi?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

-

2. Kompetanse

2.1 Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?

Ja Nei Ikke aktuelt

3. Eventuelt

3.1 Har du fått tilgang til alle relevante opplysninger for gjennomføring av denne risikovurderingen?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

-

3.2. Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

-

Beskrivelse:

-

Risikovurdert av

Navn	Dato	Signatur
Abdurakhman Akaev Akhmedovitch	2024-06-21	Elektronisk signert av Abdurakhman Akaev Akhmedovitch. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Eier/bruker (ved behov)

Navn:	Dato:	Signatur:
-	-	-

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Olaf Bulls vei 64
0765 OSLO
Gnr./Bnr.: 33/2168
Seksjonsnr. : 261
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 93 m²

Totalt bruksareal (BRA): 93 m²

Befaring

Befaringsdato: 12.06.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Simen Thorp

Mobil: 90061815

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	12.06.2024
Referansenummer	15058384
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-24-0138
Hjemmelshaver/selger	Nimet Kilinc
Bygningssakkyndig inspektør	Simen Thorp
Tilstede på befaringen	Representant av eier
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	26.06.2024 17:15

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Olaf Bulls vei 64
Postnummer/sted	0765 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	33/2168
Seksjonsnr.	261
Tomt	Eiet tomt: 52641 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1983		

Byggemåte

Selveierleilighet beliggende i Oslo kommune. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, trær og diverse beplantning.

Boligbygg over 6 etasjer og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong og murkonstruksjoner. Yttervegger forblendet med teglstein. Tilnærmet flatt tak tekket med takpapp/ membran (taket er ikke besiktiget). Entrédør i brannklasse B30. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra 1982. Oppvarmet med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av gang, stue, kjøkken, to bad og tre soverom. Utgang fra stue til balkong. Utgang fra soverom til terrasse.

Leiligheten disponerer tre boder. En på hver balkong og en i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



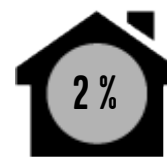
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Stort bad		Vannrør	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Våtrom - Lite bad		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
Kjøkken		Ventilasjon	9	
Etasjeskiller - 1. etasje		Skjevhetmåling	10	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
		Dører	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

		Bruksareal (BRA)			
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	88	3		91	17
	Entre, stue, kjøkken, to bad og tre soverom	Boder ved balkong og terrasse			Balkong og terrasse
Kjeller		2		2	
		Bod			
SUM	88	5		93	17
		Total bruksareal: 93 m ²			

Kommentar til areal

Boder er målt til 1 m² på terrasse, 2 m² på balkong, og 2 m² i kjeller.
Leiligheten inneholder 88 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.




Rapport

Våtrom - Stort bad

Bad fra 2024 (eiers opplysning). Flislagt gulv med gulvvarme og delvis flislagte og malte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Dobbel ovenpåliggende servant med ett-greps armaturer. Vegghengt baderoms møbel med dører. Dusjnisje med glassdør og vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner


	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 40 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	
	Vannrør	Fordelerskap har åpninger/utettheter til omsluttende veggkonstruksjon. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Åpninger/utettheter bør tettes med egnet tettemasse.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Riss/sprekker i flisfuger observert ved dør. Kan være indikasjon på løs . Skade bør utbedres.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke etablert tilstrekkelig tettesjikt/mansjetter på rørgjennomføring i våtsone rundt servant. Fare for fukt i konstruksjon. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.

Våtrom - Lite bad


Bad fra 2024 (eiers opplysning). Flislagt gulv med gulvvarme og delvis flislagte og malte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med sidelys. Dusjnise med vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering.
--	-----------------------------------	---

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	---

 TG 2	Overflater gulv	Det registreres betydelig bomlyd og en løs gulvflis. Eksakt årsak er ikke kjent, men forholdet tyder på underliggende feil som i de fleste tilfeller er betydelige. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres slik at årsaker og eksakt tilstand kan kartlegges. Strakstiltak bør iverksettes. Riss/sprekker i flisfuger observert rundt den løse flisen. Skade bør utbedres.
---	-----------------	--

	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke etablert tilstrekkelig tettesjikt/mansjetter på rørgjennomføring i våtsoner rundt servant. Fare for fukt i konstruksjon. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.
--	---	--

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra 2024 med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integriert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Ventilasjon	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600.
---	-------------	--

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Elektrisk oppvarming.


TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Etasjeskiller - 1. etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Entre, stue, kjøkken og soverom.

 **TG 2** Skjevhetsmåling | Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 20 mm i soverom.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Mekanisk avtrekk på våtrom med avtrekksvifte.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Det er målt 2,24 m på bad og 2,34 m i stue og soverom.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2024.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.


Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang. Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært, og må sees i den sammenheng. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å få utført en utvidet el-kontroll av boligen.
--	--	--

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30.

Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass (fra 1982).

Balkongdør og terrassedør med karmen av tre, og to-lags glass (fra 1982).

	TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
		Dører	Ytterdører er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca 12 m2. Rekkverkshøyde er målt til 52 . Balkong i betongkonstruksjoner med blomsterkasse. Gulvoverflater er belagt med fliser. Balkongen har utebelysning, markise og en utvendig bod på ca 2 m2.

Utgang fra soverom til markterrasse på ca 5 m2. Rekkverkshøyden er målt til 93 m2. Dekke lagt med betongelementer. Rekkverk i treverk. Det er montert utebelysning. Tilgang til bod på ca 1 m2.



TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden på balkongen er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremvist plantegning, datert 05.10.1983.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt ferdigattest for fasadeendringer, datert 11.04.2019. Det er fremvist bilder på legging av membran. Det er fremlagt garantibevis på membran, datert 25.05.24.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 2024-06-21, arbeidene gjelder rehabilitering av el-anlegg.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Fremlagt ferdigattes for nybygg, datert 07.12.1983.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 18.06.24.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [sluk]



Våtrom - [sluk]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240138		
Adresse	Olaf Bulls vei 64				
Postnr.	0765	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2024	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Nimet	Etternavn	Kilinc		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei Ja Vet ikke Kommentar**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.** Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

MARBUD AS og Fast Vvs AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2 nye bad, med full dokumentasjon i 2024

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset? Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

MARBUD AS, Fast Vvs AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Våtromsplater med smøremembran på veggene og det er brukt 2-komponent toppmembran på gulv

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene? Nei Ja Vet ikke Kommentar

Det foreligger dokumentasjon på arbeidet

2.3 Er arbeidet byggemeldt? Nei Ja Vet ikke Kommentar**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?** Nei Ja Vet ikke Kommentar**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?** Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Fast Vvs AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rør ble fornyet i begge bad

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Nei Ja Vet ikke Kommentar**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?** Nei Ja Vet ikke Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Morten Fuglem
OLAF BULLS VEI 64

Dato: 17.06.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86493379
7886514

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2168

Vi viser til bestilling av 20240617 for OLAF BULLS VEI 64.

GNR. 33 BNR. 2168

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.05.1981.

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

52672 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

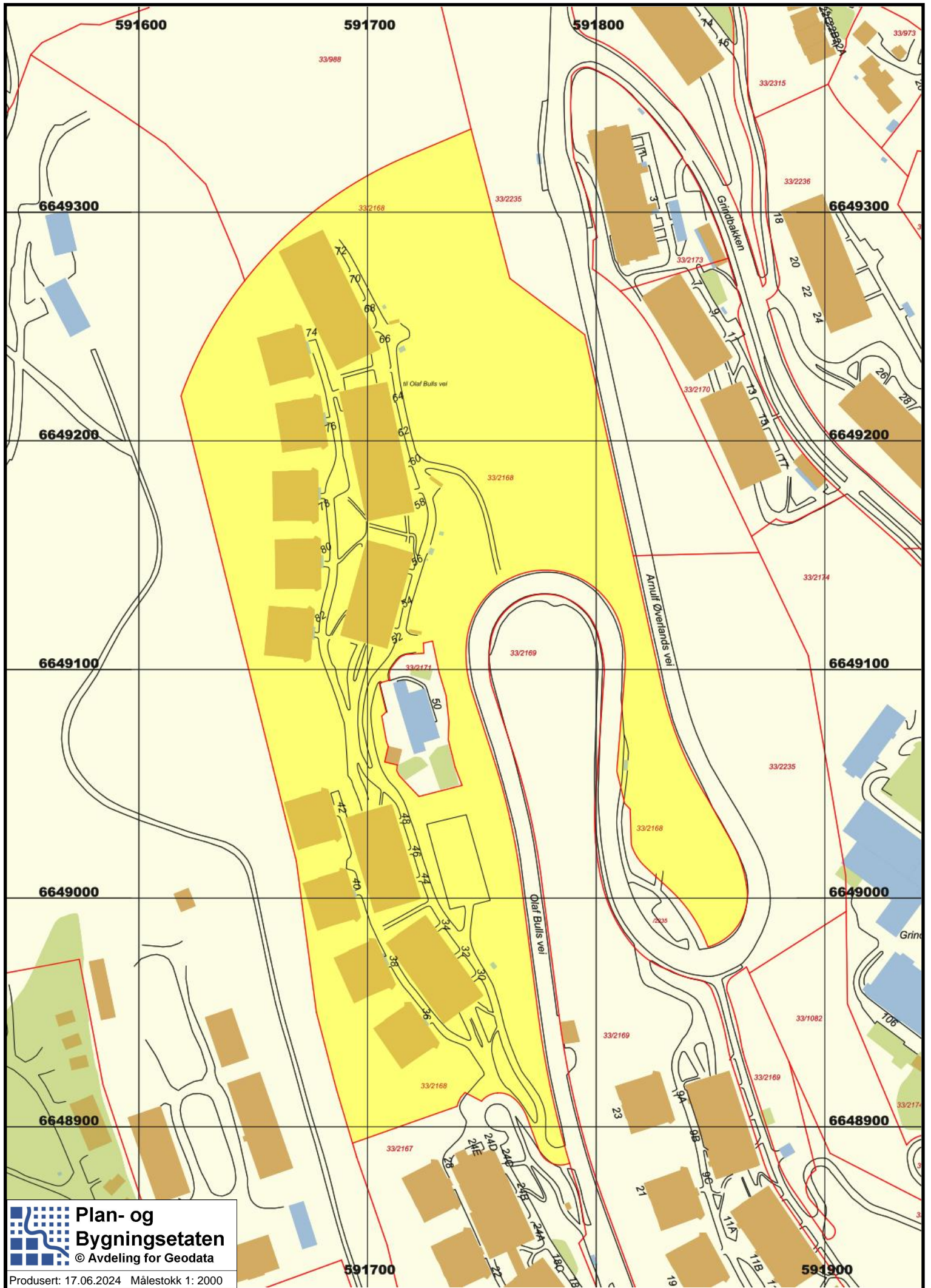


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

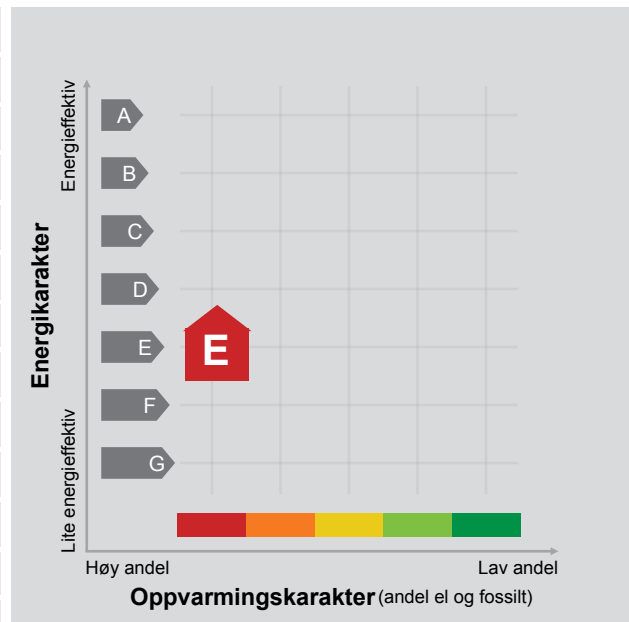
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



ENERGIATTEST

Adresse	Olaf Bulls vei 64
Postnummer	0765
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2168
Seksjonsnummer	261
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80889321
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c6010beb-3c5d-4564-b1ea-3bd0d9b3e310
Dato	18.03.2024
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.energimerking.no.

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Olaf Bulls vei 64
Postnummer: 0765
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 18.03.2024 9:19:44
Energimerkenummer: c6010beb-3c5d-4564-b1ea-3bd0d9b3e310

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 33
Bruksnummer: 2168
Seksjonsnummer: 261
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80889321

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal yttervegger	22 m ²
Areal tak	10 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m ²
Oppvarmet BRA	90 m ²
Totalt BRA	90 m ²
Oppvarmet luftvolum	216 m ³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,38 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,02 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	196,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

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)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.2.2017

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	79,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	148,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 818 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	186,87 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 285 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	186,87 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 818 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	16 818 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 818 kWh/år

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

HUSORDENSREGLER FOR LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

Sist endret på ordinært sameiermøte 23. april 2015.

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

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

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

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

§ 4

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

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

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

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

§ 5

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

For hundehold gjelder politivedtektene.

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

§ 6

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

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

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

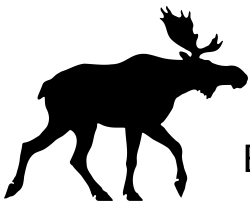
§ 11

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

§ 12

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

Støyende bygningsarbeider er ikke tillatt på søndager og helligdager.



BESTILLING AV SKILT FOR LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

SKILT TIL RINGETABLÅ (str. 1):

20 x 92 MM

SKILT TIL RINGETABLÅ (str. 2):

28 x 92 MM

SKILT TIL POSTKASSE:

32 x 78 MM

DATO: _____ (ønsket montering)

ADRESSE LEVERING:

ADRESSE FAKTURA:

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

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

Sendes til: firmapost@datacall.no eller til Data-Call AS, Postboks 53, 1330 Fornebu.

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1268

Liabakken Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Liabakken boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles i møtet. Styret håper at du leser gjennom dokumentet og viser din interesse ved å delta.

Årsmøtet er også i år lagt opp som en kombinasjon mellom digitalt og fysisk møte.

Den fysiske delen finner sted 21. mars kl. 18 i Voksen kirke.

Den digitale delen er åpen fra 21. mars klokken 18 til 24. mars klokken 18.

Årsmøtedokumentene publiseres digitalt og sendes i tillegg ut pr. post. Stemmegivningen foregår digitalt. Det blir altså ingen avstemning i det fysiske møtet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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.

Hvordan stemmer du hvis du ikke kan delta digitalt?

Du bruker stemmeseddelen som er vedlagt årsmøtedokumentene. Denne leverer du enten i Voksen kirke eller i styrets postkasse ved styrerommet i Olaf Bulls vei 64. Merk tidsfrist: kl.18 den 24.mars.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsetelse av honorarer
6. Garasjerehabiliteringen
7. En ekstra månedshusleie pr. boligenhet pr.år

8. Solceller i Liabakken
9. Forslag om opparbeidelse av Petanque (boule, boccia) bane i Sameiet
10. Farge på terrasseveggene
11. Oppussing av/olje skadede dører i oppgangene
12. Undersøke mulighet og kostnad for å bygge om dagens ballplass til tennisbane
13. Oppussing gang i underetasjen
14. Garasjeplasser 2 av 43
15. Trampoline
16. Vedlikeholdsplan
17. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Liabakken Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Elisabeth Natvig er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christian Hundevadt og Kristin Øgaard er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1268 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 417 000,-.

Styrets innstilling

Ingen endring fra i fjor.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 417 000.-

Sak 6

Garasjerehabiliteringen

Forslag fremmet av:

Fredrik Knutsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Denne saken ligger ved som PDF

Styrets innstilling

Styret redegjør for saken i årsmøtet

Rehabilitering av garasjeanlegget er pt. sameiets største vedlikeholdsprosjekt. Det ble påbegynt i 2020, og arbeidet er fullført på deler av D-feltet.

Tidlig i 2023 valgte styret å sette prosjektet på vent fordi det ble vurdert som nødvendig å kvalitetssikre beslutningsgrunnlaget og kostnadsberegningene. Flere firmaer og faginstanser ble kontaktet, men uten at vi kom nærmere et klart bilde. Ingen ønsket å uttale seg forpliktende, ingen ville gi fast pris osv.

Styret besluttet derfor å be om en tredjepartsuttalelse fra SINTEF, som besitter spisskompetanse, men som ikke har bindinger til markedsaktører. Prosjektets omfang og høye kostnader tatt i betraktning fant styret at

dette var det eneste forsvarlige.

Styret vedlegger ikke rapporten i saksunderlaget da den omtaler leverandører og arbeid som er gjort tidligere.

Styret må nå vurdere hva som skal gjøres videre i denne saken.

SINTEF skisserer tre alternativer:

«A. Godkjenn eksisterende forslag som det er og utfør arbeidet nå.

B. Ø&L og Consolvo bør bes om å revurdere sin tilnærming og basere sine tiltak på en grundig tilstandsanalyse og forvaltningsplan.

C. Utvikle en forvaltningsplan og en kostnad/nytte-analyse først.

SINTEF anbefaler alternativ B basert på at det vil gi sameiet:

Et klarere bilde og en strategi for mellomlang og lang sikt.

Transparent og tydelig forhold mellom kostnader og nytte.

En langsiktig forpliktelse til å holde bygningen i god stand.

Liabakken vil kunne ta en informert beslutning om videre fremdrift.»

SINTEF anbefaler også at Liabakken engasjerer en prosjektleder.

Styret vil på denne bakgrunn gå i dialog med OBOS Prosjekt, eventuelt andre, for å engasjere en prosjektleder. Prosjektet er bokstavelig talt grunnleggende for sameiet, og styret må tilknytte seg fagkompetanse for å gjennomføre det. Rehabilitering av garasjeanlegget er nødvendig, og styret vil komme tilbake til årsmøtet med fremdriftsplan og kostnadsoverslag samt forslag til finansiering når dette er klart.

Forslag til vedtak

Forslaget ligger ved som PDF

Vedlegg

2. Garasjerehabilitering forslag.pdf

Sak 7

En ekstra månedshusleie pr. boligenhet pr.år

Forslag fremmet av:

Fredrik Knutsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette forslaget ligger ved som PDF

Styrets innstilling

En måneds husleie tilsvarer omtrent 1.350 000. Det er en relativt liten sum sammenholdt med de utgiftene sameiet har på årlig vedlikehold. Styret anser det bedre å opparbeide tilstrekkelig arbeidskapital, hvilket i prinsippet blir det samme, og kalle inn egenkapital der hvor sameiet står ovenfor store prosjekter. Fellesgjeld i et sameie er lite gunstig da renten er høyere enn renten den enkelte sameier kan oppnå. Dette skyldes at fellesskapet, i motsetning til den enkelte sameier, ikke kan stille sikkerhet.

Sameiet står ovenfor store utgifter i forbindelse med garasjerehabiliteringen, og finansiering av dette prosjektet må løses først. Et fond vil ikke på kort sikt svare på denne utfordringen og kan eventuelt vurderes senere. Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak står i PDF vedlegget

Vedlegg

3. Ekstra månedes husleie.pdf

Sak 8

Solceller i Liabakken

Forslag fremmet av:

Øystein Lunde

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Økningen i strømprisene ser ut til å være kommet for å bli. Samtidig er investeringskostnadene for solcelle-anlegg betydelig redusert de siste årene. Dette gjør det aktuelt å vurdere solstrøm som supplement til strømforsyningen i Liabakken.

Himstadplassen brl har gjennomført en utbygging av solcelleanlegg som har vært i drift siden mars 2023. Investeringen var på 1,7 mill. Av dette mottok borettslaget et tilskudd fra Oslo kommune på kr 300.000,-. Strømmen fra anlegget brukes til oppvarming av varmtvann. Borettslaget har til tider overskudd på strøm, som blir solgt på nettet.

I Liabakken vil jeg anta at det vil være mest aktuelt og praktisk i første omgang å bruke takene på øvre felt til solpanelene.

Selv om dette må regnes som kjent teknologi, vil jeg anbefale at sameiet i forkant av prosjektet gjør en enkel utredning som avklarer de viktige sidene ved prosjektet. Rapporten legges til grunn for et anbud om utbygging av solcelleanlegget.

Styrets innstilling

Styret har startet vurderingen av ulike miljøbesparende tiltak hvor solceller er ett av dem. Styret har vært i dialog med Himstadplassen som har montert solceller på takene i borettslaget og har positive erfaringer både med tanke på økonomi og leverandører som vi kan nyttiggjøre oss. Tiltaket bør utredes og styret vil komme tilbake til årsmøtet på egnet måte.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer ja til forslaget.

Forslag til vedtak

Sameiet får utarbeidet en rapport om etablering av solcelleanlegg. Utredningen skal avklare:

- Fysisk utforming og plassering
- Investeringskostnader
- Nedbetalingstid og lønnsomhet

Rapporten legges til grunn for et tilbud om utbygging anlegget.

Sak 9

Forslag om opparbeidelse av Petanque (boule, boccia) bane i Sameiet

Forslag fremmet av:

Fred Jaang

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei.

Jeg vil gjerne foreslå at det blir opparbeidet en Petanque bane i sameiet. Petanque (samme prinsipp som boule og boccia) krever et underlag av grus. Lengde og bredde på bane som brukes til seriespill skal være 15 x 4 m. Vi skal vel ikke spille nasjonale eller internasjonale kamper. Da kan banen være 12 x 3 m.

Jeg har vært rundt og kikket på mulige steder for plassering av en slik bane i Sameiet. For at det ikke skal komme for nære boenheter og konflikter rundt dette så er eneste mulige plassering mellom bordtennisbandområdet og gjerdet til barnehagen på ballplassen.

Petanque er et veldig sosialt spill hvor alle aldersgrupper kan delta og banen kan også tilrettelegges for rullestolbrukere. Her kan vi lage Liabakken Cup hvor familier og naboer kan danne lag. Kulesett kan familier selv kjøpe (Clas Ohlson og Biltema har til en pris i underkant av 200,- kroner). Eventuelle reserverasjoner for timer til banen kan sikkert gjøres via Vibbo.

Det bør graves ca. 20 cm ned i terreng og så fylles det opp med ulike type pukk, smågrus etc. for best mulig drenering. Duk eller plast må også legges for å unngå ugress etc får vokse fram. Jeg har alle detaljer på hvordan en slik bane skal bygges. Ta kontakt med undertegnede for ytterligere detaljer.

Kanskje vi kan alliere oss med en av våre naboer (Bogstad gård og Bymiljøetaten) for minigraver og annet utstyr? Man kan sikkert også søke på midler fra ulike steder. Slik jeg har lest meg opp på dette så bør det ikke bli veldig kostbart.

Mvh

Fred Jaang

Olaf Bulls vei 32

Styrets innstilling

Det har vært gjennomført oppgraderinger av uteområdene inkludert aktivitetsområdene de senere år. Sameiet må nå prioritere grunnleggende vedlikehold/oppgraderinger som for eksempel garasjeanlegget Både

etablering av miljøvennlige løsninger som solcellepanel på takene og oppussing av oppgangene bør gå foran ytterligere tiltak på uteområdene.

Styret anbefaler at det stemmes nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud og igangsetter arbeidet med å få opparbeidet en petanque bane vår/sommer 2024

Sak 10

Farge på terrasseveggene

Forslag fremmet av:

Monika Stacha

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Terrasseveggene er i dag malt i grått.

Grått harmonerer ikke nødvendigvis med andre farger den enkelte beboer ønsker å ha inne på stua.

I hvert fall opplever vi grått som upassende med innredningen og farger vi har valgt innvendig.

Fargeforskere sier også at grått hverken er nøytralt eller tidløst.

Jeg lurer derfor på om det var mulig å male terrasseveggene i en nøytral farge, f.eks. hvit, som det er tilfellet i flere borettslag i Olaf Bulls vei.

F.eks. Hvit S-0502Y, også kalt Bomull, som er standard farge på ferdigmalte dører og vindu.

Styrets innstilling

Da sameiet ble rehabilitert, var utvendig fargesetting basert på en faglig vurdering. Styret valgte en løsning man mente alle kunne leve greit med - vel vitende om at meningene er mange og ulike. Styret anbefaler ikke å starte et kostbart prosjekt med å male terrassene i sameiet før det er nødvendig.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Jeg ber om å stemme for forslaget, hvis dere er enige i det.

Sak 11

Oppussing av/olje skadede dører i oppgangene

Forslag fremmet av:

Christian Hundevadt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mange av ytterdørene til leilighetene i oppgang 46 er slitne med avskalling, merker og falmet maling. Det virker ikke som det er gjort noe med ytterdørene på svært lang tid. Dette senker totalinntrykket av oppgangen og gir et lite hyggelig førsteinntrykk. Av andre oppganger innsender har vært i har tilsvarende problem vært observert.

Forslag til vedtak: Det gjøres først en befaring og kartlegging av hvilke oppganger og dører som trenger utbedring for så å hyre selskap til å utføre arbeidet.

Styrets innstilling

Sameiet har behov for å prioritere strengt, bl.a. fordi rehabilitering av garasjeanlegget utgjør en vesentlig utgiftspost de neste årene. Styret har derfor kun gjennomført vedlikehold som er helt nødvendig. Tiltak som er av ren estetisk verdi må vente. Samtidig må vi sørge for at ikke verdiene i sameiet forringes. Styret vil derfor lage en plan for oppussing av oppgang slik at både vegger, postkasser, rekkverk og inngangsdører blir vedlikeholdt. Dette er også omtalt i vedlikeholdsplanen i sak 16.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Det gjøres først en befaring og kartlegging av hvilke oppganger og dører som trenger utbedring for så å hyre selskap til å utføre arbeidet.

Sak 12

Undersøke mulighet og kostnad for å bygge om dagens ballplass til tennisbane

Forslag fremmet av:

Christian Hundevadt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det fremmes forslag om se på muligheten til å etablere tennisbane der dagens ballplass ligger (mest sannsynlig hardcourt). Dette forslaget bygger hovedsakelig på tre hovedargumenter:

1. Standard: Dagens ballbane trenger en oppgradering for å kunne brukes skikkelig. Asfalten har sprukket og hevet seg flere steder noe som gjør det vanskelig å bruke banen til ballspill.
2. Bruk: Vi ser ballplassen hver dag og har kun observert at den har vært brukt et fåtall ganger gjennom sommerhalvåret i fjor. Den har da hovedsakelig blitt brukt til ballek, men aldri av flere for å ha en

basketball/fotballkamp. Dette henger mest sannsynlig sammen med punkt 1 samt at det er flere bedre alternativer for ballspill i området.

3. Utnyttelse: Det er plass til både en tennisbane og et felt for ballspill og benker på dagens område. Ved hardcourt tennisbane kan den også brukes til ballek og andre aktiviteter.

Generelt kostnadsoverslag fra leverandører på etablering av hardcourtbane ligger mellom 250 000 - 500 000, Dvs mellom 750kr og 1500 kr per leilighet (gitt 329 leiligheter).

Forslag til vedtak: Styret engasjerer 2-3 entreprenører som leverer tennisbaner til å befare og gi tilbud på etablering av tennisbane der dagens ballplass ligger.

Styrets innstilling

Det har vært gjennomført oppgraderinger av uteområdene inkludert aktivitetsområdene de senere år. Sameiet må nå prioritere grunnleggende vedlikehold/oppgraderinger som for eksempel garasjelegget. Både etablering av miljøvennlige løsninger som solcellepanel på takene og oppussing av oppgangene bør gå foran ytterligere tiltak på uteområdene.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret engasjerer 2-3 entreprenører som leverer tennisbaner til å befare og gi tilbud på etablering av tennisbane der dagens ballplass ligger.

Sak 13

Oppussing gang i underetasjen

Forslag fremmet av:

Merete Straume

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gangen i underetasjen hvor bodene og syklene er ser nå veldig slitt og trist ut. Jeg vil foreslå at det blir malt et par strøk slik at det ser litt penere ut.

Det bør også gjøres noe med gulvet.

Foreslår at det stemmes for at dette kan bli gjennomført.

Styrets innstilling

Sameiet har behov for å prioritere strengt, bl.a. fordi rehabilitering av garasjelegget utgjør en vesentlig utgiftspost de neste årene. Styret har derfor kun gjennomført vedlikehold som er helt nødvendig. Tiltak som er av ren estetisk verdi må vente.

Styret vil organisere en dugnad for å få malt veggene i kjellergangene.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer ja til forslaget under forutsetning av at arbeidet utføres på dugnad.

Forslag til vedtak

Jeg vil foreslå at det blir malt et par strøk slik at det ser litt penere ut. Det bør også gjøres noe med gulvet.

Sak 14

Garasjeplasser

Forslag fremmet av:

Trygve Poppe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Moderne biler er betydelig bredere enn tidligere. En praktisk konsekvens av dette er at de oppmerkede, private parkeringsplassene etter hvert blir for trange. Når tre brede biler skal ha plass blir det rett og slett for trangt til at man kan komme inn og ut av bilen. I praksis betyr dette at parkeringsplassen rett og slett ikke kan anvendes.

Jeg vil oppfordre styret om å vurdere hvordan disse utfordringene kan løses, f.eks ved endret parkeringsmønster eller bruk av flere gjesteparkeringsplasser.

Styrets innstilling

Styret er kjent med denne utfordringen i vårt og andre sameier/borettslag. Styret vil søke informasjon om hvilke vurderinger som er gjort og hvilke løsninger som eventuelt er valgt andre steder. Av kapasitetsmessige årsaker er det ikke sikkert at styret får gjennomført denne vurderingen det neste året.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer ja til forslaget.

Forslag til vedtak

Jeg vil oppfordre styret om å vurdere hvordan disse utfordringene kan løses, f.eks ved endret parkeringsmønster eller bruk av flere gjesteparkeringsplasser.

Sak 15

Trampoline

Forslag fremmet av:

Familien Fodchenko Pettersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innmelding av sak til årsmøte i Liabakken boligsameie 21. mars klokken 1800

Det bor mange barn i Liabakken boligsameie. Mange savner tilgang til hage, og trampoline har blitt en naturlig del av barnas lekemiljø. Med den økende tilstrømningen av barn til sameiet, ser vi et økende behov for å tilrettelegge for moderne utendørsaktiviteter. Vi foreslår å installere en trampoline i perioden fra mai til september på lekeplassen ved Olaf Bulls vei 76-82, eller et annet passende område.

Trampolinen har vist seg å være den mest populære utendørslekeapparat for barn, og vi mener at dette vil være et verdifullt tilleggstiltak for å styrke samholdet og trivselen i sameiet. En trampoline gir barna en morsom og samtidig fysisk aktivitet, noe som er viktig for deres helse og velvære i stadig mer digitalisert verden. Trampolinen vil være et naturlig samlingspunkt for barna og bidra til å styrke båndene mellom naboene i sameiet. Plasseringen på lekeplassen ved Olaf Bulls vei 76-82 utnytter ledig plass effektivt og gir et egnet område for barna å leke i tilknytning til eksisterende tilbud. Ved å innføre slike tiltak viser sameie at de er opptatt av å skape et positivt og barnevennlig nabolag, noe som kan ha en positiv innvirkning på sameiets omdømme.

Estimert kostnadsoversikt og leverandørforslag:

- 10,950.00 kr inkl mva - 4,3 m Rund Combo Trampoline, Leverandør: JumpKing
<https://jumpking.no/product/43-m-rund-combo-trampoline/>
- 1.890,00 kr inkl mva - Montering ny JumpKing trampoline, Leverandør: Happy Kid
https://www.happykid.no/trampolinemontering/Montere_ny_JumpKing_Trampoline
- 3.500,00 kr inkl mva - Vinteroppbevaring inkl ned- og opp- montering. Leverandør: Happy Kid
<https://www.happykid.no/trampolinemontering/vinteroppbevaring-av-trampoline>

Kostnadene knyttet til anskaffelse, montering og vinteroppbevaring er moderate i forhold til de langvarige fordelene det kan gi sameiet, spesielt med tanke på barnas trivsel og sameiets samhold. Det kan eventuelt søkes om tilskudd til inkludering av barn og unge fra Oslo kommune.

Vi håper på deres støtte under årsmøtet.

Styrets innstilling

Det har vært fremmet ønske om trampoline på sameiets område tidligere, men dette ble avvist. Årsaken var at sameiet kommer i ansvar ved eventuelle ulykker. Denne begrunnelsen står seg fremdeles.

Advokaten svarer: - Hvem har ansvar for trampoliner på sameiets eiendom? | Huseierne

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Sette opp trampoline på lekeplassen ved Olaf Bulls vei 76-82.

Sak 16

Vedlikeholdsplan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjeldende vedlikeholdsnøkkel er utarbeidet av OBOS Prosjekt AS for perioden 2020-2024. Den bygger på en omfattende gjennomgang av bygningsmassen og området rundt. Å gjennomføre et tilsvarende arbeid etter relativt få år er vanskelig å forsvare i et kost-nytte-perspektiv. Styret har derfor valgt å bruke det foreliggende dokumentet som utgangspunkt for en noe enklere vedlikeholdsplan for de nærmeste årene. Denne

er tenkt gjort rullerende. På et senere tidspunkt vil det være naturlig med en full gjennomgang av den typen vedlikeholdsnøkkelen bygger på.

Styret har konkludert på følgende måte:

1. Rehabilitering av garasjeanlegget blir det største og viktigste vedlikeholdsprosjektet i årene som kommer

Se egen sak i årsmøtedokumentene.

2. Kartleggingsoppgaver

Det legges i 2024 opp til å innhente en tilstandsrapport og tidfeste gjennomføring av nødvendige vedlikeholdsarbeider på følgende områder:

- balkong- og terrassedekker
- kledning, vinduer og balkongdører på langfasadene
- inngangspartier og oppganger
- takene, inkl. montering av solcellepaneler

3. Råteskader, spesielt på terrasser, balkonger på bakkeplan mot øst og på garasjevegger

Nødvendig vedlikehold/ utskifting vil bli gjennomført.

4. Overvannshåndtering

Tiltak vil bli iverksatt på de kritiske punktene. Se forøvrig styrets årsberetning.

5. Kartlegging av behovet for utbedring av støttemurer - eventuell gjennomføring

Støttemurene mellom blokkene på nedre plan vil i 2024 bli ettersatt og nødvendige utbedringer gjennomført.

Forslag til vedtak

Vedlikeholdsplanen godkjennes av årsmøtet som rettesnor for styrets arbeid med vedlikehold av sameiet

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elisabeth Natvig

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elin Ryan

Vedlegg

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Elisabeth Natvig	Hospitsveien 11 B
Nestleder	Marit Sagen Åstvedt	Olaf Bulls Vei 76
Styremedlem	Ralph Racin Kolnes	Olaf Bulls Vei 62
Styremedlem	Aslak Mithassel	Olaf Bulls Vei 74
Styremedlem	Hege Thronsen	Olaf Bulls Vei 58

Valgkomiteen

Kristin Øgaard	Olaf Bulls Vei 46
Lisbeth Wille-Sveum	Olaf Bulls Vei 74

Kontaktinformasjon - Vibbo

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

All informasjon fra styret formidles nå på Vibbo. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no. Kun seksjonseiere som har reservert seg mot digital kommunikasjon vil motta informasjon analogt.

Generelle opplysninger om Liabakken Boligsameie

Sameiet består av 329 seksjoner.

Liabakken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971277289, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

33 2168

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

Liabakken Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2023

1. Generelt om styrets arbeid

Det ble i 2023 holdt 11 styremøter.

Liabakken boligsameie forvalter store verdier. Profesjonell drift er viktig av flere årsaker. Det er nødvendig for å holde bygningsmassen i hevd og fordi eksterne instanser kikker oss i kortene (for eksempel eiendomsmeglere og forsikringsselskap). Profesjonell drift er også nødvendig for at Liabakken boligsameie skal kunne tilby høy bokvalitet og godt bomiljø.

2. Garasjeprosjektet

Rehabilitering av garasjelegget er pt. sameiets største vedlikeholdsprosjekt. Det ble påbegynt i 2020, og arbeidet er fullført på deler av D-feltet.

Tidlig i 2023 valgte styret å sette prosjektet på vent fordi det ble vurdert som nødvendig å kvalitetssikre beslutningsgrunnlaget og kostnadsberegningene. Flere firmaer og faginstanser ble kontaktet, men uten at vi kom nærmere et klart bilde. Ingen ønsket å uttale seg forpliktende, ingen ville gi fast pris osv.

Styret besluttet derfor å be om en tredjepartsuttalelse fra SINTEF, som besitter spisskompetanse, men som ikke har bindinger til markedsaktører. Prosjektets omfang og høye kostnader tatt i betraktning fant styret at dette var det eneste forsvarlige.

Garasjeprosjektet fremmes som egen sak i årsmøtet 2024.

3. Økonomi

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

Vaktmesterleiligheten er solgt, og lån og kassakreditt innfridd. I 2023 er det opparbeidet egenkapital, hvilket er helt nødvendig gitt at det de neste årene vil påløpe store utgifter i forbindelse med garasjerehabiliteringen.

4. Vaktmestertjenester – bytte av leverandør

ISS har hatt ansvar for vaktmestertjenester og en del andre driftstjenester siden 1. mars 2022. En hovedgrunn til at ISS den gangen ble valgt var tilbudet om bistand med nettopp driftstjenester.

Styret har dessverre ikke vært tilfreds med kvaliteten på leveransen. Dette gjelder spesielt gressklipping, vintertjenester og oppfølgingsoppgaver. Det presiseres at samarbeidet med vaktmester Alf E. Brattøy har vært utmerket.

Gjentatte forsøk på å få ISS til å levere i henhold til avtale har ikke har ført til nevneverdige resultater. Det ble derfor gjennomført en anbudsrunde høsten 2023, og 1 Hjelpende Hånd AS (1HH) er valgt som ny leverandør fra 1. mai 2024. Endringen innebærer at vi får en vaktmester som møter frem alle hverdager i stedet for tre ganger pr.uke som i dag.

5. HMS

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

Brannvern

De senere år er det gjennomført betydelige tiltak når det gjelder brannsikkerhet (felles brannvarslingsanlegg i alle oppganger, røykluker med elektrisk åpningsmekanisme, brannslukkingsapparater i alle oppganger, kjellerganger og garasjer, merking av rømningsveier mv.) Utskifting av en del brannstiger mv. inngikk i rehabiliteringsprosjektet (2016 – 2018).

Det gjennomføres årlig kontroll av brannvarslingsanlegget, og røyklukene etterses to ganger pr. år. Styret har i 2023 gjennomført kontroll av brannslukkingsapparatene i fellesanleggene.

Kontroll av brannvernutstyr i den enkelte leilighet er beboernes eget ansvar, og påminnelse om dette fremgår av styrets årlige HMS-informasjon som sendes alle i sameiet.

En del beboere plasserer umerkede gjenstander i bodganger og garasjer. Dette er et tilbakevendende problem som både reduserer brannsikkerheten, påfører vaktmesteren unødvendig arbeid og fører til ekstra kostnader for fellesskapet. Styret presiserer at gjenstander som skal avhendes, ikke skal plasseres i fellesarealene.

Øvrig sikkerhetsarbeid

- Håndheving av parkeringsreglene

Mange parkerer ureglementert på gangveier, stikkveier, foran søppelcontainere og andre steder der det er skiltet med parkeringsforbud. Dette er til hinder for utrykningskjøretøy, søppelbil og bil som tømmer papircontainer. Den ureglementerte parkeringen vanskeliggjør dessuten snørydding. Etter forslag fra styret innførte årsmøtet i 2016 gebyr ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene. Det er inngått avtale med VestPark AS om håndheving av reglene.

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

- Lekeapparatene

Inspeksjon av lekeapparatene gjennomføres årlig, og feil og mangler rettes.

- Inngangsdører - kodelåsene

Det gjennomføres årlig kontroll av låssystem/dørlåser. Kodene skiftes med jevne mellomrom – neste gang i første halvår 2024. Seksjonseierne bør av sikkerhetshensyn ikke spre dørkodene til flere enn strengt nødvendig.

- Utelys og varmekabler

I 2023 ble en betydelig del av lampene på platåene mellom nr. 56 og 58 og nr. 34 og 44 skiftet ut. Varmekabelen på førstnevnte platå er defekt, og det er først mulig å reparere den til våren.

Av HMS-hensyn ble det montert et nytt utelys som lyser opp gangveien fra nr.78 til garasjen.

6. Trefelling

Årsmøtet 2023 behandlet et innsendt forslag om fjerning av sjenerende trær. I forslaget var klyngen av bartrær nedenfor nr. 82 nevnt spesielt.

Etter dette arbeidet styret langs to linjer:

- Trær på kommunens grunn: Det ble gjennomført befaringer med to avdelinger i Bymiljøetaten, men styret nådde ikke frem. Tillatelse til å felle den omsøkte klyngen ble ikke gitt, med den begrunnelse at det ikke er «ønskelig at disse trærne felles».
- Trær på sameiets tomt: Trefelling ble iverksatt i de tilfeller der trærne ble vurdert å representere risiko.

Når det gjelder området foran nr. 78 - 82, ble tomtegrensen nøyaktig dokumentert, og vegetasjonen på egen grunn ble tatt en del ned.

I etterkant av dette arbeidet ble døde trær i skogen over indre del av øvre D-felt kartlagt med tanke på å fjerne slike som kunne falle over stien og forårsake personskade. Styret fulgte den faglige anbefalingen som var å «reducere de døde trærne til en trygg høyde som kan holdes for biologisk mangfold. Greinene og veden fra de reduserte trærne skal stables ved siden av stien i habitathauger.»

Styret vil heretter hver vår gjennomføre en vurdering av behovet for å felle trær/holde vegetasjonen nede. Naturinngrep vil bli gjort på en skånsom måte som ikke forringer bomiljøet.

7. Overvann – ekstremværet «Hans»

Alt i alt slapp Liabakken boligsameie billig fra ekstremværet, mye takket være at ISS klarte å skaffe bil med slamsuger samme kveld som uværet pågikk.

Følgende svakheter ble avdekket:

- Grøften langs den bratte delen av bakken opp mot undergangen under Olaf Bulls vei må holdes åpen og ryddes for vegetasjon mm.
- Kummen mellom nr. 56 og 58 fungerte ikke tilfredsstillende; heller ikke sluket utenfor kjellerdøren i nr.56 og avløpsrøret ved den utvendige sykkelboden tilhørende nr. 74.

Styret vil i 2024 iverksette tiltak som kan løse overvannsproblemet. Styret vil også sørge for at vaktmesteren gjør det til en høyt prioritert oppgave å holde alle sluk og kummer åpne.

8. Det elektriske anlegget

El-infrastrukturen består av både gammelt og nytt. Strømtavler og armaturer i garasjer og kjellerganger ble skiftet for noen år siden, men en del gamle elementer gjensto. Disse forårsaket feil og gjorde feilsøking komplisert. Som et ledd i oppryddingen ble de over 40 år gamle strømuttakene på garasjeplassene frakoblet. Det ble i den anledning oppdaget et par sikringsskap med gamle skrusikringer i garasjeanlegget. Disse ble oppgradert til dagens standard, og det ble besluttet å skifte lysarmaturer også i de utvendige sykkelbodene. Arbeidet er ferdigstilt.

Av hensyn til beboere som ønsker å støvsuge bilen mv. er det montert strømuttak to steder: på første gjesteplass til venstre på nedre D-felt og på gjesteplass i andre «bås» til venstre på nedre C-felt. Merk: Plassene er fremdeles gjesteplasser og skal ikke benyttes av beboere til parkering.

9. Problemer med varmtvannstilførsel

Det har siden tidlig høst vært en del problemer med varmtvannet, spesielt på C-feltet. Det tar lang tid å få varmt vann i kranen, eller man får varmt vann der det skulle være kaldt – og omvendt. Årsaken ligger ofte i gamle blandebatterier eller blandebatterier av lav kvalitet installert f.eks. i forbindelse med oppussing. Når dette er årsaken, påvirkes varmtvannstilførselen også i omkringliggende leiligheter.

10. Kommunikasjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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 kr 6 492 756,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak salg av vaktmesterleilighet.

Ladeinntekter Elbil er feil periodisert og ser derfor kunstig høyt ut i 2023. Ladebeløp for 2023 er kr 361.832,- I 2022 var ladeinntektene på kr 421 521

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere forbruk enn på forhånd antatt når det gjelder postene drift og vedlikehold, energi/fyring og andre driftskostnader.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet, da sameiets lån ble innfridd tidlig 2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen som vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler, gir uttrykk for sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 8 654 588.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 800 000 til påbegynnelse av:

1) kontroll/utbedring av utvendig treverk, 2) nødvendig vedlikehold av inngangspartier og oppganger, 3) kartlegging av behovet for utbedring av murer/eventuell gjennomføring av arbeid.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Liabakken boligsameie.

Lån

Liabakken boligsameie har ingen lån.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 3,3% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LIABAKKEN BOLIGSAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 921 173	15 532 332	15 989 000	16 412 106
Ladeinntekter EL-bil	3	416 303	181 059	185 000	300 000
Salg anleggsmidler	4	6 158 774	0	0	0
Andre inntekter	5	170 506	16 443 577	0	3 000
SUM DRIFTSINNEKTER		22 666 756	32 156 968	16 174 000	16 715 106
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	6	-66 602	-147 663	-218 500	-58 000
Styrehonorar	7	-417 000	-417 000	-417 000	-417 000
Revisjonshonorar	8	-29 203	-31 063	-27 000	-32 000
Andre honorarer		0	-90 000	-90 000	0
Forretningsførerhonorar		-362 685	-396 205	-415 000	-371 000
Konsulenthonorar	9	-88 866	-93 243	-100 000	-150 000
Drift og vedlikehold	10	-1 889 035	-7 561 615	-4 535 000	-2 531 000
Forsikringer		-1 112 262	-1 003 312	-1 112 000	-1 223 000
Kommunale avgifter	11	-2 790 886	-2 402 786	-2 980 000	-3 304 000
Energi/fyring		-1 490 727	-1 880 896	-2 000 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 026 789	-867 524	-1 000 000	-1 066 000
Andre driftskostnader	12	-1 309 385	-1 879 308	-1 909 000	-1 363 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 583 440	-16 770 615	-14 803 500	-11 915 000
DRIFTSRESULTAT		12 083 316	15 386 354	1 370 500	4 800 106
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	266 794	118 001	100 000	100 000
Finanskostnader	14	-17 925	-720 409	-451 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		248 869	-602 408	-351 000	100 000
ÅRSRESULTAT		12 332 184	14 783 945	1 019 500	4 900 106
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		8 654 590	0		
Reduksjon udekket tap		3 677 594	14 783 945		

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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	1	1
Leiligheter/lokaler		0	1
Andre varige driftsmidler	16	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	3
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		66 766	34 913
Kundefordringer		1 156	199 296
Forskuddsbetalte kostnader		277 525	227 010
Driftskonto OBOS-banken		1 482 594	1 287 064
Sparekonto OBOS-banken		7 634 876	503 502
SUM OMLØPSMIDLER		9 462 917	2 251 785
SUM EIENDELER		9 462 919	2 251 788
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		8 654 590	0
Udekket tap		0	-3 677 594
SUM EGENKAPITAL		8 654 590	-3 677 594
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	0	5 204 835
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	5 204 835
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		156 785	232 616
Leverandørgjeld		650 677	486 928
Skyldige offentlige avgifter	18	107	442
Påløpte renter		0	1 440
Annen kortsiktig gjeld	19	759	3 121
SUM KORTSIKTIG GJELD		808 329	724 547
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 462 919	2 251 788
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2024, Styret i Liabakken Boligsameie

Elisabeth Natvig/s/
Aslak Mithassel/s/

Hege Thronsen/s/ Ralph Racin Kolnes/s/
Marit Sagen Åstvedt/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	15 600 972
Bod	193 800
Parkering	161 600
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	15 956 372

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-31 227
Felleskostnader	-3 972
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	15 921 173

NOTE: 3**Ladeinntekter EL-bil**

Ladeinntekter EL-bil	416 303
SUM LADEINTEKTER EL-BIL	416 303

*Feil i periodisering, se kommenter til årsregnskap

NOTE: 4**Salg anleggsmidler**

Gevinst etter rentegodtgjørelse	6 158 774
---------------------------------	-----------

SUM ANDRE INNTEKTER	6 158 774
----------------------------	------------------

NOTE: 5**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	98
------------------------	----

Skilt, manuelt fakturert	5 908
--------------------------	-------

Tilskudd, OBOS git tilbake	164 500
----------------------------	---------

SUM ANDRE INNTEKTER	170 506
----------------------------	----------------

NOTE: 6**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 075
----------------------------	--------

Påløpte feriepenger	-759
---------------------	------

Arbeidsgiveravgift	-59 762
--------------------	---------

Pensjonskostnader innskudd	-6
----------------------------	----

SUM PERSONALKOSTNADER	-66 602
------------------------------	----------------

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: 7**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 417 000.

NOTE: 8**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 203.

NOTE: 9**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-4 532
------------------	--------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 634
--	--------

Kontroll lekeplassutstyr, Aktiv Areal AS	-4 500
--	--------

Gebyr på ferdigattest på nytt røropplegg, Plan og bygningsetaten	-72 200
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-88 866
-----------------------------	----------------

NOTE: 10**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Murerarbeid, Calle Andersen Murmester AS	-25 000
--	---------

Garasjerehabilitering, Sintef AS og Consolvo AS	-161 261
---	----------

Byggarbeid, Art Oppussing Heba	-273 798
--------------------------------	----------

Malerarbeid, Malerfirmaet Ingar Gregersen AS	-18 425
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-478 484
Drift/vedlikehold bygninger	-287 425
Drift/vedlikehold VVS	-184 370
Drift/vedlikehold elektro	-188 379
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-441 274
Drift/vedlikehold brannsikring	-117 830
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-91 273
Egenandel forsikring	-100 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 889 035

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

NOTE: 11**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 565 903
Renovasjonsavgift	-1 224 983
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 790 886

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 750
Container	-2 560
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-45 215
Driftsmateriell	-22 446
Vaktmestertjenester	-553 450
Renhold ved firmaer	-308 896
Snørydding	-260 747
Gressklipping	-79 997
Andre fremmede tjenester	-8 746
Trykksaker	-6 200
Andre kontorkostnader	-394
Porto	-6 860
Bank- og kortgebyr	-9 024
Konstaterte tap	-100
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 309 385

NOTE: 13**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 475
Renter av sparekonto i OBOS-banken	131 374
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 403
Kundeutbytte fra Gjensidige	109 435
Andre renteinntekter	11 107
SUM FINANSINNEKTER	266 794

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-17 925
SUM FINANSKOSTNADER	-17 925

NOTE: 15**BYGNINGER**

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

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor	
Tilgang 2004	355 320
Avskrevet tidligere	-355 319
Avgang i år	-1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **0**

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2022	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	4 795 165
Nedbetalt i år	5 204 835
	0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **0**

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-107
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-107

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldige feriepenger	-759
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-759

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72099249. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2018	Fasaderehabilitering	
2015	Maling av oppganger + nytt callinganlegg	
2014	Oppussing av oppganger	
2008 - 2011	Utskifting av røropplegg	

Fredrik Knutsen

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

Liabakken Boligsameie
Olaf Bullsvei
0765 Oslo

Oslo 04.02.2024

Ang.: Forslag til sak på årsmøte i Liabakken Boligsameie
21.mars 2024 kl 1800 i Voksen kirke

Forslag:

Styret redegjør for hvordan Garasjerehabilitering garasjerehabiliteringen blir behandlet, og legger fram alle rapporten og papirer som har kommet fram i denne saken.

Med vennlig hilsen

Fredrik Knutsen

Fredrik Knutsen

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

Liabakken Boligsameie
Olaf Bullsvei
0765 Oslo

Oslo 04.02.2024

Ang.: Forslag til sak på årsmøte i Liabakken Boligsameie
21.mars 2024 kl 1800 i Voksen kirke

Forslag:

Årsmøte vedtar at det betales inn en ekstra månedshusleie pr. boligenhet pr. år.

Denne ekstra månedsinnbetalingen pr. boligenhet skal settes av på fond for hver år og kan ikke brukes til annet enn vedlikeholdsprosjekter som er vedtatt av årsmøte, eller ekstraordinære årsmøter.

For at fondets midler skal kunne brukes må det settes fram forslag på et ordinært årsmøte, eller ekstraordinært årsmøte hvor det legges fram en plan, et tilbud og tidsaspekt for hva pengene som står på fondet skal brukes til av vedlikeholdsprosjekter.

Grunnen til at dette forslaget legges fram for årsmøte er at Liabakken Boligsameie står foran vedlikeholdsprosjekter i årene framover, og for å spare beboerne for å ta opp lån med høye renter, er det mye bedre å spare opp midler over tid.

Forslag til vedtak.

Det innbetales en ekstra månedshusleie pr. år som settes av til fond

Jmfr. § 6 Vedlikeholdsfond i vedtektene for Liabakken Boligsameie av 21,04,2022.

For at fondets midler skal kunne brukes må det settes fram forslag på et ordinært årsmøte, eller ekstraordinært årsmøte hvor det legges fram en plan, et pristilbud over kostnader forbundet med vedlikeholdet fra en entrepenør og tidsaspekt for hva pengene som står på fondet skal brukes til.

Med vennlig hilsen

Fredrik Knutsen

Sak XX Valg av tillitsvalgte

1. Dagens styre har følgende sammensetning:

Elisabeth Natvig, styreleder (valgt for 2022-2024)

Hege Pernille Thronsen, styremedlem (valgt for 2022-2024)

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

Aslak Mithassel, styremedlem (valgt for 2023-2025)

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

Elisabeth Natvig og Hege Pernille Thronsen er på valg. Natvig ønsker gjenvalg som styreleder, Thronsen ønsker å tre ut av styret.

2. Valgkomiteens innstilling

Som styreleder for to år foreslås:

Elisabeth Natvig, Hospitsveien 11B, 0789 Oslo

Natvig har tidligere bodd i Liabakken boligsameie i en årrekke. Hun har både vært styreleder og -medlem i flere valgperioder, herunder ledet hun oss gjennom den store fasaderehabiliteringen fra 2015-2019. Hun har således svært god kjennskap til sameiet.

Natvig har som presentert vært styrets leder i inneværende periode.

Elisabeth Natvig (63) er nå spesialrådgiver i Forsvarsmateriell etter at hun gikk av som Sjef for Forsvarsstaben da hun pensjonerte seg.

Natvig har sterke lederegenskaper, er effektiv, har stor forvaltningskompetanse og arbeidskapasitet. Hun har også holdt godt tak i økonomistyringen i sameiet. Styret har således vært ledet på en trygg og profesjonell måte.

Natvig er motivert for å påta seg en ny periode som styreleder.

Som styremedlem for to år foreslås:

Elin Ryan, OBV 68, 0765 Oslo

Elin Ryan (40) er nyinnflyttet i Liabakken boligsameie. Hun har doktorgrad i dyrs fysiologi og arbeider som kreftforsker på Radiumhospitalet.

Ryan er meget positiv til å gjøre en innsats for fellesskapet i Liabakken. Hun er engasjert i det som skjer i nærmiljøet, beskriver seg som problemløsningsorientert, handlekraftig og motivert til å forfølge oppgaver hun blir pålagt til de er løst.

Ryan vil være en sårt tiltrengt representant for de yngre beboerne i Liabakken, samtidig som hun vil være et positivt innslag av mangfold, da hun har sin opprinnelse fra Iran.

Som valgkomite for ett år foreslås:

Kristin Øgaard, OBV 46, 0765 Oslo

Lisbeth Wille-Sveum, OBV 74, 0765 Oslo

3. Valgkomiteens vurderinger

Liabakken boligsameie består av 329 enheter og huser en mindre kommunes befolkning. Styret forvalter store verdier på vegne av fellesskapet og et ikke ubetydelig budsjett på vegne av alle sameiere.

Valgkomiteen har hatt som mål å finne kandidater med god kompetanse innen samarbeid og forvaltning, samt med robust energi til å påta seg det grunnleggende ansvaret et styreverv i Liabakken innebærer. Vi har i tillegg ønsket yngre, engasjerte sameiere, sikre mangfold og hensynte kjønnsbalansen i styret.

Når det gjelder valgkomiteen, foreslås det kontinuitet i sammensetningen da vi mener det vil lette arbeidet med å forberede neste års valg. Komiteen er motivert og vil etter beste skjønn ha gode muligheter for å løse denne viktige oppgaven.

Valgkomiteen for Liabakken boligsameie

27. februar 2024

Kristin Øgaard

Lisbeth Wille-Sveum

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 21.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.03.24

Selskapsnummer: 1268 Selskapsnavn: Liabakken Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Elisabeth Natvig er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Christian Hundevadt og Kristin Øgaard er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 417 000.-

For

Mot

Sak 6 Garasjerehabiliteringen

Forslaget ligger ved som PDF

For

Mot

Sak 7 En ekstra månedshusleie pr. boligenhet pr.år

Forslag til vedtak står i PDF vedlegget

For

Mot

Sak 8 Solceller i Liabakken

Sameiet får utarbeidet en rapport om etablering av solcelleanlegg. Utredningen skal avklare:

- Fysisk utforming og plassering
- Investeringskostnader
- Nedbetalingstid og lønnsomhet

Rapporten legges til grunn for et anbud om utbygging anlegget.

For

Mot

Sak 9 Forslag om opparbeidelse av Petanque (boule, boccia) bane i Sameiet

Styret innhenter anbud og igangsetter arbeidet med å få opparbeidet en petanque bane vår/sommer 2024

For

Mot

Sak 10 Farge på terrasseveggene

Jeg ber om å stemme for forslaget, hvis dere er enige i det.

For

Mot

Sak 11 Oppussing av/olje skadede dører i oppgangene

Det gjøres først en befaring og kartlegging av hvilke oppganger og dører som trenger utbedring for så å hyre selskap til å utføre arbeidet.

For

Mot

Sak 12 Undersøke mulighet og kostnad for å bygge om dagens ballplass til tennisbane

Styret engasjerer 2-3 entreprenører som leverer tennisbaner til å befare og gi tilbud på etablering av tennisbane der dagens ballplass ligger.

For

Mot

Sak 13 Oppussing gang i underetasjen

Jeg vil foreslå at det blir malt et par strøk slik at det ser litt penere ut. Det bør også gjøres noe med gulvet.

For

Mot

Sak 14 Garasje plasser

Jeg vil oppfordre styret om å vurdere hvordan disse utfordringene kan løses, f.eks ved endret parkeringsmønster eller bruk av flere gjesteparkeringsplasser.

For

Mot

Sak 15 Trampoline

Sette opp trampoline på lekeklassen ved Olaf Bulls vei 76-82.

For

Mot

Sak 16 Vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplanen godkjennes av årsmøtet som rettesnor for styrets arbeid med vedlikehold av sameiet

For

Mot

Sak 17 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Elisabeth Natvig

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Elin Ryan



**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 Liabakken Boligsameie

Organisasjonsnummer: 971277289

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 21. mars kl. 18:00 til 24. mars kl. 18:00 og møtet ble avholdt 21. mars 2024, Voksen kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 156.

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:

Elisabeth Natvig er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 130

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 23

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:

Christian Hundevadt og Kristin Øgaard er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 130

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 24

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: 134

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 22

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: 129

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 417 000,-.

Styrets innstilling

Ingen endring fra i fjor.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 417 000,-.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 125

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 24

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Garasjerehabiliteringen

Fremmet av: Fredrik Knutsen

Denne saken ligger ved som PDF

Styrets innstilling

Styret redegjør for saken i årsmøtet

Rehabilitering av garasjeanlegget er pt. sameiets største vedlikeholdsprosjekt. Det ble påbegynt i 2020, og arbeidet er fullført på deler av D-feltet.

Tidlig i 2023 valgte styret å sette prosjektet på vent fordi det ble vurdert som nødvendig å kvalitetssikre beslutningsgrunnlaget og kostnadsberegningene. Flere firmaer og faginstanser ble kontaktet, men uten at vi kom nærmere et klart bilde. Ingen ønsket å uttale seg forpliktende, ingen ville gi fast pris osv.

Styret besluttet derfor å be om en tredjepartsuttalelse fra SINTEF, som besitter spisskompetanse, men som ikke har bindinger til markedsaktører. Prosjektets omfang og høye kostnader tatt i betraktning fant styret at dette var det eneste forsvarlige.

Styret vedlegger ikke rapporten i saksunderlaget da den omtaler leverandører og arbeid som er gjort tidligere.

Styret må nå vurdere hva som skal gjøres videre i denne saken.

SINTEF skisserer tre alternativer:

«A. Godkjenn eksisterende forslag som det er og utfør arbeidet nå.

B. Ø&L og Consolvo bør bes om å revurdere sin tilnærming og basere sine tiltak på en grundig tilstandsanalyse og forvaltningsplan.

C. Utvikle en forvaltningsplan og en kostnad/nytte-analyse først.

SINTEF anbefaler alternativ B basert på at det vil gi sameiet:

Et klarere bilde og en strategi for mellomlang og lang sikt.

Transparent og tydelig forhold mellom kostnader og nytte.

En langsiktig forpliktelse til å holde bygningen i god stand.

Liabakken vil kunne ta en informert beslutning om videre fremdrift.»

SINTEF anbefaler også at Liabakken engasjerer en prosjektleder.

Styret vil på denne bakgrunn gå i dialog med OBOS Prosjekt, eventuelt andre, for å engasjere en prosjektleder. Prosjektet er bokstavelig talt grunnleggende for sameiet, og styret må tilknytte seg fagkompetanse for å gjennomføre det. Rehabilitering av garasjeanlegget er nødvendig, og styret vil komme tilbake til årsmøtet med fremdriftsplan og kostnadsoverslag samt forslag til finansiering når dette er klart.

Forslag til vedtak:

Forslaget ligger ved som PDF

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 96

Antall stemmer mot vedtaket: 32

Antall blanke stemmer: 28

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. En ekstra månedshusleie pr. boligenhet pr.år

Fremmet av: Fredrik Knutsen

Dette forslaget ligger ved som PDF

Styrets innstilling

En måneds husleie tilsvarer omtrent 1.350 000. Det er en relativt liten sum sammenholdt med de utgiftene sameiet har på årlig vedlikehold. Styret anser det bedre å opparbeide tilstrekkelig arbeidskapital, hvilket i prinsippet blir det samme, og kalle inn egenkapital der hvor sameiet står ovenfor store prosjekter. Fellesgjeld i et sameie er lite gunstig da renten er høyere enn renten den enkelte sameier kan oppnå. Dette skyldes at fellesskapet, i motsetning til den enkelte sameier, ikke kan stille sikkerhet.

Sameiet står ovenfor store utgifter i forbindelse med garasjerehabiliteringen, og finansiering av dette prosjektet må løses først. Et fond vil ikke på kort sikt svare på denne utfordringen og kan eventuelt vurderes senere.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 123

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Solceller i Liabakken

Fremmet av: Øystein Lunde

Økningen i strømprisene ser ut til å være kommet for å bli. Samtidig er investeringskostnadene for solcelle-anlegg betydelig redusert de siste årene. Dette gjør det aktuelt å vurdere solstrøm som supplement til strømforsyningen i Liabakken.

Himstadplassen btl har gjennomført en utbygging av solcelleanlegg som har vært i drift siden mars 2023. Investeringen var på 1,7 mill. Av dette mottok borettslaget et tilskudd fra Oslo kommune på kr 300.000,-. Strømmen fra anlegget brukes til oppvarming av varmtvann. Borettslaget har til tider overskudd på strøm, som blir solgt på nettet.

I Liabakken vil jeg anta at det vil være mest aktuelt og praktisk i første omgang å bruke takene på øvre felt til solpanelene.

Selv om dette må regnes som kjent teknologi, vil jeg anbefale at sameiet i forkant av prosjektet gjør en enkel utredning som avklarer de viktige sidene ved prosjektet. Rapporten legges til grunn for et anbud om utbygging av solcelleanlegget.

Styrets innstilling

Styret har startet vurderingen av ulike miljøbesparende tiltak hvor solceller er ett av dem. Styret har vært i dialog med Himstadplassen som har montert solceller på takene i borettslaget og har positive erfaringer både med tanke på økonomi og leverandører som vi kan nyttiggjøre oss. Tiltaket bør utredes og styret vil komme tilbake til årsmøtet på egnet måte.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer ja til forslaget.

Forslag til vedtak:

Sameiet får utarbeidet en rapport om etablering av solcelleanlegg. Utredningen skal avklare:

- Fysisk utforming og plassering
- Investeringskostnader
- Nedbetalingstid og lønnsomhet

Rapporten legges til grunn for et anbud om utbygging anlegget.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **102**

Antall stemmer mot vedtaket: **41**

Antall blanke stemmer: **13**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag om opparbeidelse av Petanque (boule, boccia) bane i Sameiet

Fremmet av: Fred Jaang

Hei.

Jeg vil gjerne foreslå at det blir opparbeidet en Petanque bane i sameiet. Petanque (samme prinsipp som boule og boccia) krever et underlag av grus. Lengde og bredde på bane som brukes til seriespill skal være 15 x 4 m. Vi skal vel ikke spille nasjonale eller internasjonale kamper. Da kan banen være 12 x 3 m.

Jeg har vært rundt og kikket på mulige steder for plassering av en slik bane i Sameiet. For at det ikke skal komme for nære boenheter og konflikter rundt dette så er eneste mulige plassering mellom bordtennisbordområdet og gjerdet til barnehagen på ballplassen.

Petanque er et veldig sosialt spill hvor alle aldersgrupper kan delta og banen kan også tilrettelegges for rullestolbrukere. Her kan vi lage Liabakken Cup hvor familier og naboer kan danne lag. Kulesett kan familier selv kjøpe (Clas Ohlson og Biltema har til en pris i underkant av 200,- kroner). Eventuelle reservasjoner for timer til banen kan sikkert gjøres via Vibbo.

Det bør graves ca. 20 cm ned i terreng og så fylles det opp med ulike type pukk, smågrus etc. for best mulig drenering. Duk eller plast må også legges for å unngå ugress etc får vokse fram. Jeg har alle detaljer på hvordan en slik bane skal bygges. Ta kontakt med undertegnede for ytterligere detaljer.

Kanskje vi kan alliere oss med en av våre naboer (Bogstad gård og Bymiljøetaten) for minigraver og annet utstyr? Man kan sikkert også søke på midler fra ulike steder. Slik jeg har lest meg opp på dette så bør det ikke bli veldig kostbart.

Mvh

Fred Jaang

Olaf Bulls vei 32

Styrets innstilling

Det har vært gjennomført oppgraderinger av uteområdene inkludert aktivitetsområdene de senere år. Sameiet må nå prioritere grunnleggende vedlikehold/oppgraderinger som for eksempel garasjeanlegget Både etablering av miljøvennlige løsninger som solcellepanel på takene og oppussing av oppgangene bør gå foran ytterligere tiltak på uteområdene.

Styret anbefaler at det stemmes nei til forslaget.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 131

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Farge på terrasseveggene

Fremmet av: Monika Stacha

Terrasseveggene er i dag malt i grått.

Grått harmonerer ikke nødvendigvis med andre farger den enkelte beboer ønsker å ha inne på stua.

I hvert fall opplever vi grått som upassende med innredningen og farger vi har valgt innvendig.

Fargeforskere sier også at grått hverken er nøytralt eller tidløst.

Jeg lurer derfor på om det var mulig å male terrasseveggene i en nøytral farge, f.eks. hvit, som det er tilfellet i flere borettslag i Olaf Bulls vei.


F.eks. Hvit S-0502Y, også kalt Bomull, som er standard farge på ferdigmalte dører og vindu.

Styrets innstilling

Da sameiet ble rehabilitert, var utvendig fargesetting basert på en faglig vurdering. Styret valgte en løsning man mente alle kunne leve greit med - vel vitende om at meningene er mange og ulike. Styret anbefaler ikke å starte et kostbart prosjekt med å male terrassene i sameiet før det er nødvendig.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 1

Antall stemmer mot vedtaket: 143

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Oppussing av/olje skadede dører i oppgangene

Fremmet av: Christian Hundevadt

Mange av ytterdørene til leilighetene i oppgang 46 er slitne med avskalling, merker og falmet maling. Det virker ikke som det er gjort noe med ytterdørene på svært lang tid. Dette senker totalinntrykket av oppgangen og gir et lite hyggelig førsteinntrykk. Av andre oppganger innsender har vært i har tilsvarende problem vært observert.

Forslag til vedtak: Det gjøres først en befaring og kartlegging av hvilke oppganger og dører som trenger utbedring for så å hyre selskap til å utføre arbeidet.

Styrets innstilling

Sameiet har behov for å prioritere strengt, bl.a. fordi rehabilitering av garasjeanlegget utgjør en vesentlig utgiftspost de neste årene. Styret har derfor kun gjennomført vedlikehold som er helt nødvendig. Tiltak som er av ren estetisk verdi må vente. Samtidig må vi sørge for at ikke verdiene i sameiet forringes. Styret vil derfor lage en plan for oppussing av oppgang for oppgang slik at både vegger, postkasser, rekkverk og inngangsdører blir vedlikeholdt. Dette er også omtalt i vedlikeholdsplanen i sak 16.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 123

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Undersøke mulighet og kostnad for å bygge om dagens ballplass til tennisbane

Fremmet av: Christian Hundevadt

Det fremmes forslag om se på muligheten til å etablere tennisbane der dagens ballplass ligger (mest sannsynlig hardcourt). Dette forslaget bygger hovedsakelig på tre hovedargumenter:

1. Standard: Dagens ballbane trenger en oppgradering for å kunne brukes skikkelig. Asfalten har sprukket og hevet seg flere steder noe som gjør det vanskelig å bruke banen til ballspill.
2. Bruk: Vi ser ballplassen hver dag og har kun observert at den har vært brukt et fåtall ganger gjennom sommerhalvåret i fjor. Den har da hovedsakelig blitt brukt til ballek, men aldri av flere for å ha en basketball/fotballkamp. Dette henger mest sannsynlig sammen med punkt 1 samt at det er flere bedre alternativer for ballspill i området.
3. Utnyttelse: Det er plass til både en tennisbane og et felt for ballspill og benker på dagens område. Ved hardcourt tennisbane kan den også brukes til ballek og andre aktiviteter.

Generelt kostnadsoverslag fra leverandører på etablering av hardcourtbane ligger mellom 250 000 - 500 000, Dvs mellom 750kr og 1500 kr per leilighet (gitt 329 leiligheter).


Forslag til vedtak: Styret engasjerer 2-3 entreprenører som leverer tennisbaner til å beføre og gi tilbud på etablering av tennisbane der dagens ballplass ligger.

Styrets innstilling

Det har vært gjennomført oppgraderinger av uteområdene inkludert aktivitetsområdene de senere år. Sameiet må nå prioritere grunnleggende vedlikehold/oppgraderinger som for eksempel garasjelegget. Både etablering av miljøvennlige løsninger som solcellepanel på takene og oppussing av oppgangene bør gå foran ytterligere tiltak på uteområdene.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 133

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Oppussing gang i underetasjen

Fremmet av: Merete Straume

Gangen i underetasjen hvor bodene og syklene er ser nå veldig slitt og trist ut. Jeg vil foreslå at det blir malt et par strøk slik at det ser litt penere ut.

Det bør også gjøres noe med gulvet.

Foreslår at det stemmes for at dette kan bli gjennomført.

Styrets innstilling

Sameiet har behov for å prioritere strengt, bl.a. fordi rehabilitering av garasjelegget utgjør en vesentlig utgiftspost de neste årene. Styret har derfor kun gjennomført vedlikehold som er helt nødvendig. Tiltak som er av ren estetisk verdi må vente.

Styret vil organisere en dugnad for å få malt veggene i kjellergangene.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer ja til forslaget under forutsetning av at arbeidet utføres på dugnad.

Forslag til vedtak:

Jeg vil foreslå at det blir malt et par strøk slik at det ser litt penere ut. Det bør også gjøres noe med gulvet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 69

Antall stemmer mot vedtaket: 65

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Garasjeplasser

Fremmet av: Trygve Poppe

Moderne biler er betydelig bredere enn tidligere. En praktisk konsekvens av dette er at de oppmerkede, private parkeringsplassene etter hvert blir for trange. Når tre brede biler skal ha plass blir det rett og slett for trangt til at man kan komme inn og ut av bilen. I praksis betyr dette at parkeringsplassen rett og slett ikke kan anvendes.

Jeg vil oppfordre styret om å vurdere hvordan disse utfordringene kan løses, f.eks ved endret parkeringsmønster eller bruk av flere gjesteparkeringsplasser.

Styrets innstilling

Styret er kjent med denne utfordringen i vårt og andre sameier/borettslag. Styret vil søke informasjon om hvilke vurderinger som er gjort og hvilke løsninger som eventuelt er valgt andre steder. Av kapasitetsmessige årsaker er det ikke sikkert at styret får gjennomført denne vurderingen det neste året.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer ja til forslaget.

Forslag til vedtak:

Jeg vil oppfordre styret om å vurdere hvordan disse utfordringene kan løses, f.eks ved endret parkeringsmønster eller bruk av flere gjesteparkeringsplasser.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 80

Antall stemmer mot vedtaket: 59

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Trampoline

Fremmet av: Familien Fodchenko Pettersen

Innmelding av sak til årsmøte i Liabakken boligsameie 21. mars klokken 1800

Det bor mange barn i Liabakken boligsameie. Mange savner tilgang til hage, og trampoline har blitt en naturlig del av barnas lekemiljø. Med den økende tilstrømningen av barn til sameiet, ser vi et økende behov for å tilrettelegge for moderne utendørsaktiviteter. Vi foreslår å installere en trampoline i perioden fra mai til september på lekeplassen ved Olaf Bulls vei 76-82, eller et annet passende område.

Trampolinen har vist seg å være den mest populære utendørslekeapparat for barn, og vi mener at dette vil være et verdifullt tilleggstiltak for å styrke samholdet og trivselen i sameiet. En trampoline gir barna en morsom og samtidig fysisk aktivitet, noe som er viktig for deres helse og velvære i stadig mer digitalisert verden. Trampolinen vil være et naturlig samlingspunkt for barna og bidra til å styrke båndene mellom naboene i sameiet. Plasseringen på lekeplassen ved Olaf Bulls vei 76-82 utnytter ledig plass effektivt og gir et egnet

område for barna å leke i tilknytning til eksisterende tilbud. Ved å innføre slike tiltak viser sameie at de er opptatt av å skape et positivt og barnevennlig nabolag, noe som kan ha en positiv innvirkning på sameiets omdømme.

Estimert kostnadsoversikt og leverandørforslag:

- 10,950.00 kr inkl mva - 4,3 m Rund Combo Trampoline, Leverandør: JumpKing
<https://jumpking.no/product/43-m-rund-combo-trampoline/>
- 1.890,00 kr inkl mva - Montering ny JumpKing trampoline, Leverandør: Happy Kid
https://www.happykid.no/trampolinemontering/Montere_ny_JumpKing_Trampoline
- 3.500,00 kr inkl mva - Vinteroppbevaring inkl ned- og opp- montering. Leverandør: Happy Kid
<https://www.happykid.no/trampolinemontering/vinteroppbevaring-av-trampoline>

Kostnadene knyttet til anskaffelse, montering og vinteroppbevaring er moderate i forhold til de langvarige fordelene det kan gi sameiet, spesielt med tanke på barnas trivsel og sameiets samhold. Det kan eventuelt søkes om tilskudd til inkludering av barn og unge fra Oslo kommune.

Vi håper på deres støtte under årsmøtet.

Styrets innstilling

Det har vært fremmet ønske om trampoline på sameiets område tidligere, men dette ble avvist. Årsaken var at sameiet kommer i ansvar ved eventuelle ulykker. Denne begrunnelsen står seg fremdeles.

Advokaten svarer: - Hvem har ansvar for trampoliner på sameiets eiendom? | Huseierne

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 132

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Vedlikeholdsplan

Gjeldende vedlikeholdsnøkkel er utarbeidet av OBOS Prosjekt AS for perioden 2020-2024. Den bygger på en omfattende gjennomgang av bygningsmassen og området rundt. Å gjennomføre et tilsvarende arbeid etter relativt få år er vanskelig å forsvare i et kost-nytte-perspektiv. Styret har derfor valgt å bruke det foreliggende dokumentet som utgangspunkt for en noe enklere vedlikeholdsplan for de nærmeste årene. Denne er tenkt gjort rullerende. På et senere tidspunkt vil det være naturlig med en full gjennomgang av den typen vedlikeholdsnøkkelen bygger på.

Styret har konkludert på følgende måte:

1. Rehabilitering av garasjelegget blir det største og viktigste vedlikeholdsprosjektet i årene som kommer

Se egen sak i årsmøtedokumentene.

2. Kartleggingsoppgaver

Det legges i 2024 opp til å innhente en tilstandsrapport og tidfeste gjennomføring av nødvendige vedlikeholdsarbeider på følgende områder:

- balkong- og terrassedekker

- kledning, vinduer og balkongdører på langfasadene
- inngangspartier og oppganger
- takene, inkl. montering av solcellepaneler

3. Råteskader, spesielt på terrasser, balkonger på bakkeplan mot øst og på garasjevegger

Nødvendig vedlikehold/ utskifting vil bli gjennomført.

4. Overvannshåndtering

Tiltak vil bli iverksatt på de kritiske punktene. Se forøvrig styrets årsberetning.

5. Kartlegging av behovet for utbedring av støttemurer - eventuell gjennomføring

Støttemurene mellom blokkene på nedre plan vil i 2024 bli ettersett og nødvendige utbedringer gjennomført.

Forslag til vedtak:

Vedlikeholdsplanen godkjennes av årsmøtet som rettesnor for styrets arbeid med vedlikehold av sameiet

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **133**

Antall stemmer mot vedtaket: **4**

Antall blanke stemmer: **19**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Elisabeth Natvig (116 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Elisabeth Natvig

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Elin Ryan (119 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Elin Ryan

S-2401

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

Vedtaksdato: 10.07.1979

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197901621](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



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

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

§ 2. Området er regulert til:

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

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

§ 4. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjennelse plan i mål 1:500 for den ubebygde del av tomten (utomhusplan) i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Eksisterende terreng og vegetasjon må i størst mulig grad bevares og beskyttes mot skader i anleggsperioden.

Sammen med byggemelding skal innsendes plan som viser tilriggingsplasser, lagerplasser, arbeidsbrakker og disponering av overskuddsmasser etc.

§ 5. Voksen Skog, feltene A, B, C, D, E og F kan bebygges med terrassehus/terrasse- blokker i inntil 4 etasjer over eksisterende terreng i bakkant hus/blokkrekke og maks. gesimshøyde = 17 m i forkant hus/blokkrekke. Endeseksjonene i hvert felt skal avtrappes til maks. 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant hus/blokkrekke. Utnyttelsesgrad for området Voksen Skog skal være maks. U=0,5.

Tomter for barnehage kan bebygges med maks. 500 m² brutto. Samtlige barnehagetomter skal endelig avgrenses i bebyggelsesplanen. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes.

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

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

Felt H: Boliger som terrassehus/terrasseblokker i maks. 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant blokkrekke. Endeseksjonene skal være avtrappet til maks 2 etasjer. Brutto boligareal skal være maks. 5500 m².

Felt I: Dagligvareforretning, strøksbetjenende kontorvirksomhet (lokalservice). Det skal også kunne innpasses lokaler for offentlig helse- og senter, samfunnshusfunksjoner (møtelokaler), ungdomsklubb etc. Bebyggelsen skal være i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng i bakkant bygning og maks. 3500 m² bruttoareal.

Skogen felt N, kan bebygges med boliger som terrassert bebyggelse i inntil 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant husrekke og maks gesimshøyde = 17 m over eksisterende terreng i forkant husrekke. Vest for felt N skal det innpasses tomt for barnehage som kan bebygges med maks. 500 m² brutto. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes. Bebyggelsen skal inneholde en heis som forbinder det nedre nivå ved samleveien med det øvre nivå ved Skogen stasjon. Utnyttelsesgraden for området Skogen skal være maks. U = 0,5.

§ 6. Parkering skal anordnes etter normen:

For rekkehus

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

For leiligheter

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

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

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

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

§ 7. Innenfor boligområdene skal leilighetsfordelingen være:

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

For området Skogen kan leilighetsfordelingen være:

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

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

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

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

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

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

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

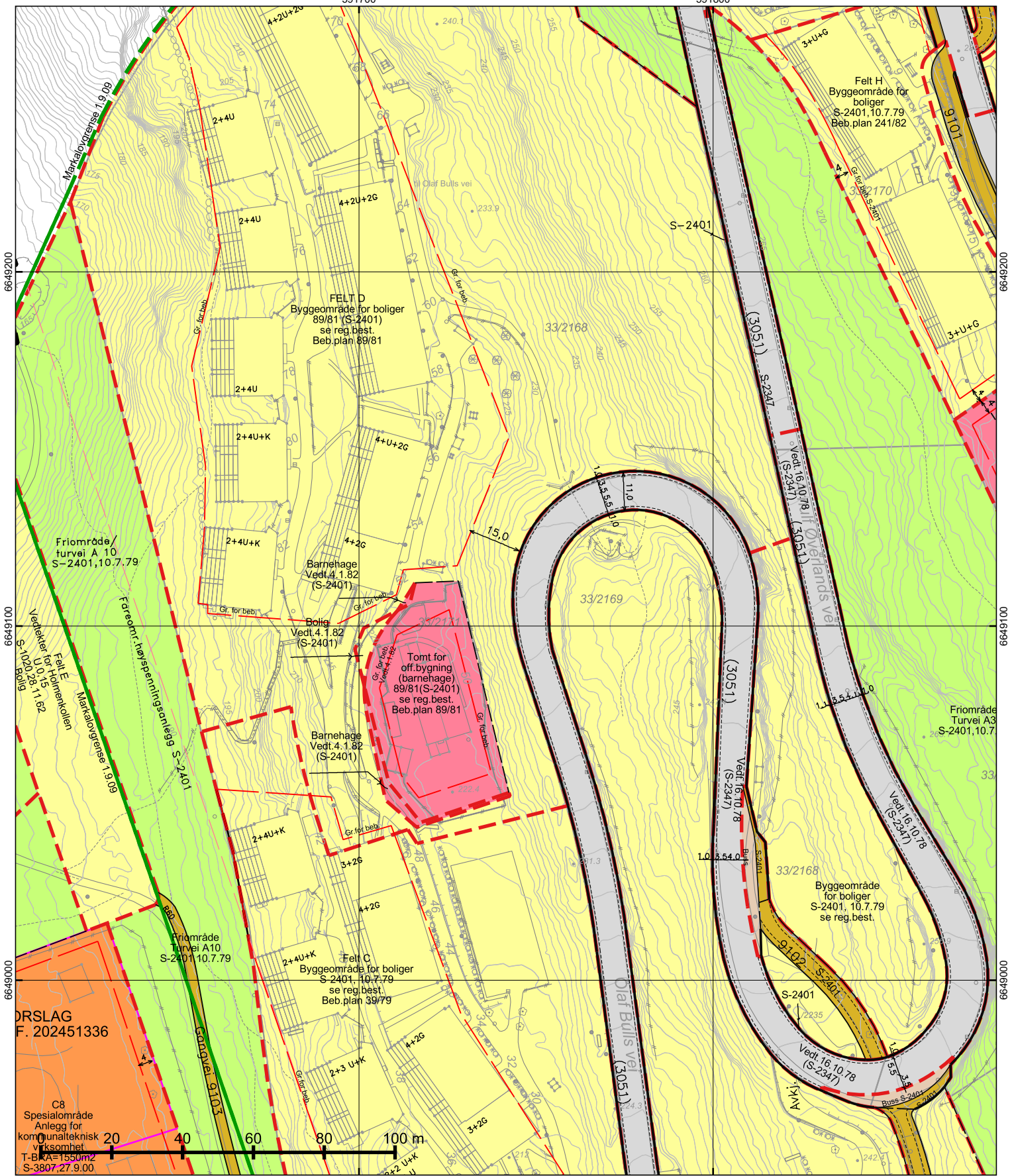
§ 10. På offentlig og privat gang- og sykkelvei kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring (utrykningskjøretøyer, søppelbiler o.l.).

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 17.06.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 131441/ 86493379

Deres ref.: 12943/
WM264_13_3001302

Adresse: OLAF BULLS VEI 64

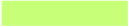
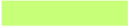



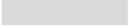

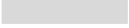



Kommentar:

Gnr/Bnr: 33/2168

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.


 RpBestemmelseOmråde


 RpBestemmelseGrense

 RpBåndleggingSone


 RpBåndleggingGrense


 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing

 312 - Fortau


 313 - Skulder - bankett


 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 932 - Regulert kant kjørebane

 Formålgrense

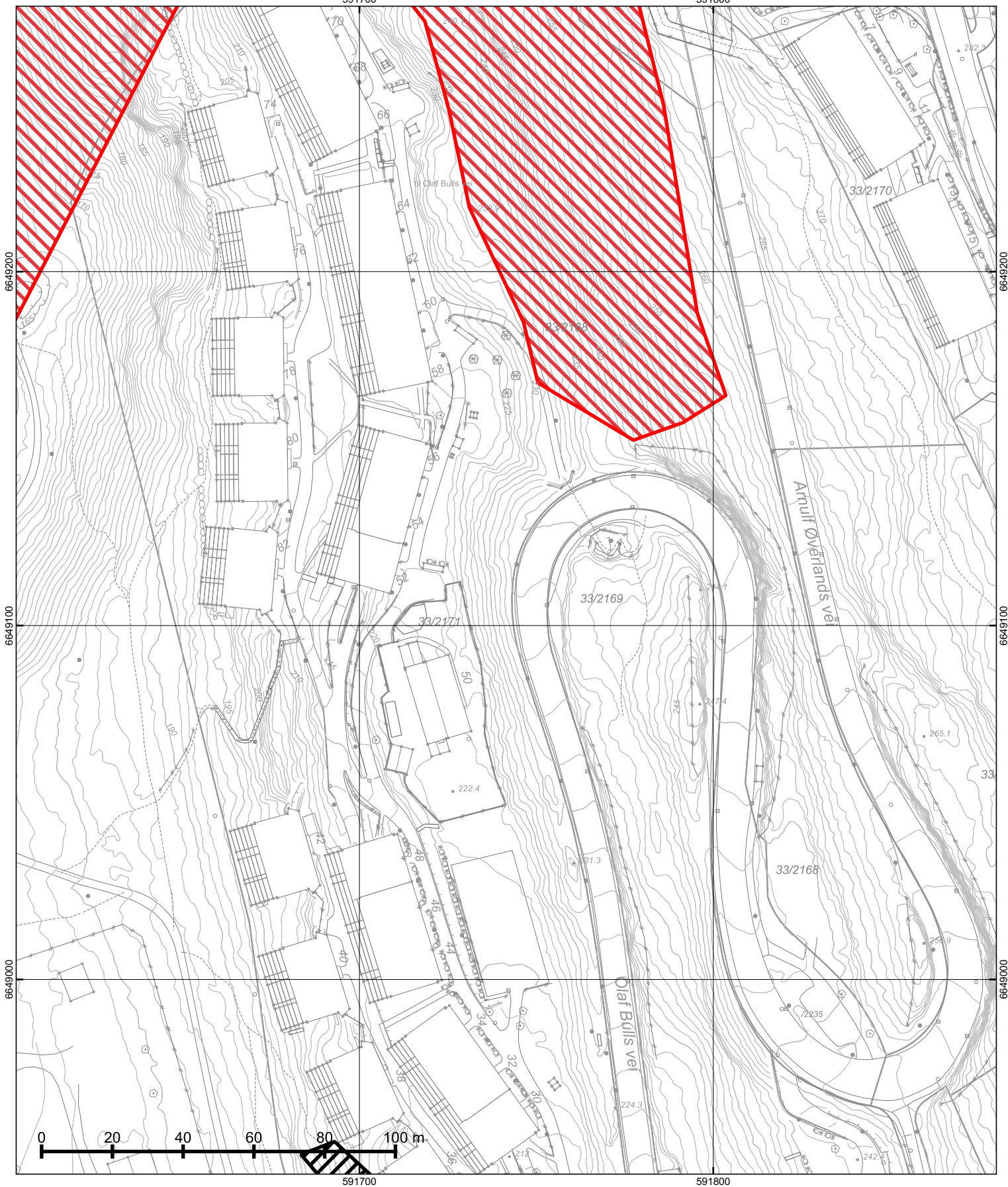
 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

 Markagrense



Oslo

Dato: 17.06.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 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: 131441/ 86493379

Adresse: OLAF BULLS VEI 64

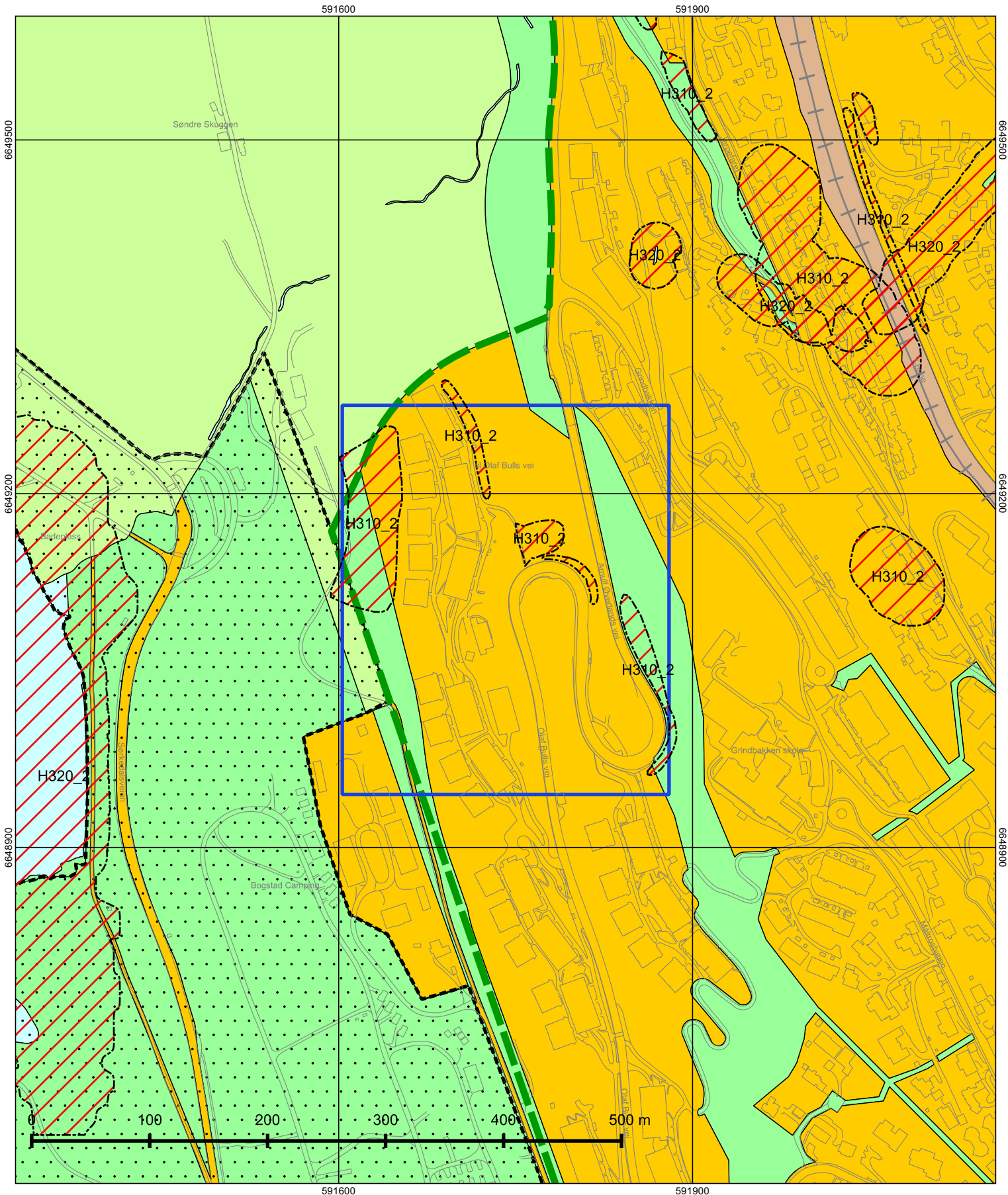
Gnr/Bnr: 33/2168

Deres ref.: 12943/

WM264_13_3001302

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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.06.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 131441/86493379

Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001302

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

VEDTEKTER FOR LIABAKKEN BOLIGSAMEIE
ENDRET SENEST I ORDINÆRT ÅRSMØTE DEN 21.04.2022

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Liabakken Boligsameie har organisasjonsnummer 971 277 289.

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

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

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.

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

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

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

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

§ 3 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER MM

a) Større arbeider

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

b) Andre bestemmelser

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

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

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

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

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

§ 4 VEDLIKEHOLD

a) Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Det vises til § 32 i lov om eierseksjoner.

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

Seksjonseierne har vedlikeholdsansvar omfatter bl.a.:

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFØRM OG PANTERETT.

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

60 % av felleskostnadene fordeles likt på seksjonene, 40 % fordeles etter bruksareal. Seksjonene er inndelt i 25 arealgrupper.

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

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

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

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

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

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

§ 7 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

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

§ 8 STYRET OG STYRETS OPPGAVER

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

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

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

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

§ 9 STYREMØTET

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

Styremøtet ledes av styrelederen. Ved forfall velger styret møteleder.

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

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

§ 10 ÅRSMØTET

Årsmøtet er øverste myndighet i sameiet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES I ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

§ 12 INNKALLING OG MØTELEDELSE

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

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

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

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

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

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

§ 13 ÅRSMØTETS VEDTAK

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

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

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

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

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

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

§ 14 HABILITET

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

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

§ 15 MINDRETALLSVERN

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

§ 16 REGNSKAP OG REVISJON

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

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

§ 17 FORRETNINGSFØRER OG ANDRE FUNKSJONÆRER

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

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

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

§ 18 MISLIGHOLD

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

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

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

§ 19 FRAVIKELSE (UTKASTELSE)

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

§ 20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3273139/jwlxukwflr>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avgis.

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Vegar Giæver

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

48 12 35 17

vg@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeglernestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no