

# Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

## Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmeglere som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

**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](https://tryg.no/meld-skade).



**Skann QR-koden** for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 1478

Bratlikollen Boligsameie

# Velkommen til årsmøte i Bratlikollen Boligsameie

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

## Dato for årsmøtet:

24. april 2024 kl. 18:00, Lambertseter videregående skole, Cecilie Thoresens vei 6, Oslo. .

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bratlikollen 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.

**Styrets innstilling**

Styret går inn for at Mona Kvandahl fra OBOS skal lede møtet.

**Forslag til vedtak**

Mona Kvandahl fra OBOS velges som møteleder.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Fører av protokoll og protokollvitne velges på årsmøtet.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000,-.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Det er styret, med styrelederen i spissen, som leder driften av sameiet.

Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet i årsmøtet, og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Styret har også et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Det å sitte i styret innebærer å holde oversikt over økonomien, ha dialog med forretningsfører og leverandører, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver, planlegge og gjennomføre vedlikehold av bygningene og fellesareal, og kalle inn til og holde styremøter. Styreleder har det overordnede ansvaret, mens styret fordeler oppgavene seg imellom basert på kompetanse.

#### **Følgende valg skal gjøres:**

- Valg av styreleder for 1 år
- Valg av 3 styremedlemmer for hhv 1 og 2 år
- Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- Valg av 2 medlemmer til valgkomite for 1 år

**Vedlagt følger innstillingen fra valgkomiteen i Bratlikollen Boligsameie**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Brit Magnell

**Valg av 2 styremedlemmer** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Mahsa Bahari
- Thomas Kjerland

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Mariell Veinan

**Valg av 3 varamedlemmer** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Alexander Kjøle Knivedalen
- Jens Hansens
- Kåre Rune Hauge

**Valg av 2 valgkomite`** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite`:

- Daniel Azouar
- Per Morten Jørgensen

## Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling Brattlikollen boligsameie 2024.pdf

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

<b>Styret</b>			<b>Valgperiode</b>
Leder	Brit Magnell	Libakkfaret 1 B	2023-2024
Nestleder	Afzal Hussain	Skogvollveien 31B	2023-2025
Styremedlem	Mahsa Bahari	Libakkfaret 5B	2022-2024
Styremedlem	Annveig Isaksen	Libakkveien 1B	2023-2025
Styremedlem	Thomas Kjerland	Libakkfaret 9B	2022-2024
Varamedlem	Jens Jakob Hansen	Libakkveien 23B	2023-2024
Varamedlem	Alexander Kjøle Knivedalen	Libakkfaret 9B	2023-2024

## Valgkomiteen

Daniel Azouar	Libakkfaret 3A	2023-2024
Per Morten Jørgensen	Libakkfaret 1A	2023-2024

## Kontaktinformasjon

### Styret

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

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

### Vibbo

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

## Generelle opplysninger om Bratlikollen Boligsameie

Sameiet består av 308 seksjoner.

Bratlikollen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971515937, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

149      433

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

Bratlikollen 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.

## **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79390279. 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](mailto: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.

## **Styrets arbeid i styreperioden 2023-2024**

Styret har i inneværende periode avholdt 11 styremøter, to regnskapsmøter og behandlet mer enn 70 saker. I tillegg har vi hatt arbeidsmøter og befaringer med diverse leverandører, Plan- og Bygg, prosjektledelse og andre aktører. Vi har hatt de fleste møtene i det gamle vaskerilokalet.

Gjennom året har styret hatt kontakt ved fysiske møter, Teams, pr. telefon og e-poster, i tillegg til diverse befaringer og også innkjøp av materiell. Ved eget vedlikehold og arbeid utført på vegne av utenforstående aktører har styret hatt jevnlig kontakt med de engasjerte firmaene for å følge med og holde seg orientert i prosessen.

Vi har arrangert en dugnad, en kveld for containere og en offisiell åpning av lekeplassen. Dessverre var det kun 10 til 15 personer som møtte opp til åpningen. Tenning av julegranen valgte vi å avlyse da gradestokken krøp ned til 14 kuldegrader samme dag.

Vi har jobbet for å sikre sameiets interesser og jobbet for det vi ser som gode og nyttige løsninger for sameiet og beboere. Vi er fornøyde med innsatsen og engasjementet vi har lagt ned og takker alle beboerne som har tatt kontakt og informert om feil, mangler, og situasjoner som har oppstått. Det bidrar til at saker kan bli tatt hånd om tidlig i forløpet.

## **E-post- og telefonhenvendelser**

Styret mottar store mengder e-post og henvendelser via Vibbo. Styret har behandlet og besvart mellom 5000-6000 eposter inkludert e-postkorrespondanse mellom styremedlemmene i inneværende periode. Styret mottar mellom 150 og 200 telefonsamtaler, og i tillegg kommer telefonsamtaler mellom styremedlemmene. Vår intensjon har vært å ha kontakt og dialog med beboerne, og vi har satt pris på tilbakemeldinger og spørsmål som vi har mottatt. Å kunne samarbeide på denne måten bidrar vi alle til at saker og situasjoner utbedres raskt, noe som er med på å øke trivselen i sameiet. Ellers bruker styret svært mye tid på å svare på eposter/ henvendelser via Vibbo, og i de tilfeller hvor informasjon ligger på Vibbo har vi henvist beboerne til å finne svarene der.

### **Lekeplass**

På årsmøtet i 2021 ble det vedtatt å sette av penger til å oppgradere lekeplassen og våren 2023 engasjerte vi Søve Produkter til gjennomføringen. Det var bestemt å montere lekeapparater for både små og store, og anleggsgartner Tronslien startet arbeidene i mai. Ukene med byggeplass, traktor og gravemaskin, samt materiell, ble utfordrende å verne mht. barnas sikkerhet. En byggeplass er ingen lekeplass og styret hadde en utfordrende tid med å bortvise foreldre og barn fra stedet. Vi har forståelse for at maskiner og nye lekeapparat er fristende, men vi har ingen forståelse for at foreldre trosset byggegjerder og sperrebånd. I slutten av juni kunne vi fjerne sperrebåndene og la barna boltre seg på de nye apparatene. I august inviterte vi små og store til offisiell åpning av lekeplassen hvor vi arrangerte leker for barna. Dessverre kom kun 10-15 stk., men de som kom så ut til å kose seg og vi i styret gledet oss over barnas utfoldelse på lekeapparatene.

### **Gjerde forlenget ved lekeplassen**

For barnas sikkerhet valgte vi å få montert opp et gjerde i forlengelse av gjerdet ved lekeplassen. For å få til dette fjernet vi to halvdøde små trær på gressplen. Arbeidet ble tatt samtidig med arbeidet på lekeplassen. Planen er nå å sette inn hele gjerdet på dugnaden i våres.

### **Supplering av ladebokser**

I høst så vi ladeplassene fylles opp og vi innhentet derfor tilbud på 7 nye ladere. Igjen valgte vi Hako Elektro siden de hadde et vesentlig rimeligere tilbud enn Elektro Sivert. I tillegg gjorde de et godt arbeid forrige gang, og samarbeidet har fungert tilfredsstillende.

### **Ladestrøm**

Det å følge med på strømprisen tar tid i og med at vi jobber for å opprettholde en mest mulig riktig strømpris for ladingen. For håndtering av betaling bruker vi Charge 365.

### **Brannvern i sameiet**

Brannvern er en potensiell stor investering og vi har trengt tid for å få en oversikt over hva sameiet virkelig trenger for å tilfredsstillende gjeldende forskrifter. For oss har det vært viktig å finne gode løsninger, og i første omgang bedre sikkerheten for våre rømningsveier ved varslingsanlegg for fellesområdene. Vi har innhentet tilbud og venter i disse dager på den siste aktøren. Prosjektet blir kostbart og styret har valgt å dele kostnaden over flere år. Ellers går vi befaringer i kjellere blant annet for å sjekke om brannfarlige gjenstander står i boder eller fellesrom, og i tillegg til eventuelle tiltak i forhold til brannvern som må igangsettes.

Vi vil minne om at beboere har den viktigste rollen når det gjelder brannvern i sameiet. Det er viktig at alle beboere er bevisste på brannrisiko og tar ansvar for å redusere denne risikoen så mye som mulig. Det er eier/beboer selv som har ansvar for at det finnes røykvarslere og brannslukningsutstyr inne i den enkelte leilighet.

### **Sikring av fjell i skråning**

Det er med tiden oppstått sprekker i skråningen fra skogknausen bak Libakkfaret 1-3 og ned mot veien i starten av Libakkveien. Da vi oppdaget dette engasjerte vi Multiconcult til vurdering av området. Rapporten tilsier sikring ett sted, eventuelt rensing av skråning. Styret innhenter tilbud til arbeidet utover våren.

### **Carpport ved inngangsparti**

Ved spesielle behov kan beboere søke om tillatelse til bruk av fellesareal i sameiet. Ved slike henvendelser som montering av utstyr gjør styret et grundig forarbeid før eventuell godkjenning for å sikre sameiets interesser. Denne saken er godkjent fra styrets side med et forbehold om godkjenning av Plan og Bygg.

### **Oppfølging av skader i tre oppganger**

Beboerne meldte om større og mindre skader på murvegger. Vi engasjerte Betonma som vi har vært fornøyd med i forhold til andre arbeidsoppgaver i sameiet. De hadde også det rimeligste tilbudet.

### **Reparasjon og arbeid på tre balkonger**

Arbeidet på de tre balkongene som ble påført skader fra ødelagte fliser fra ovenforliggende balkonger har stort sett fått utbedret skadene. Nordisk Facade (NF) er fortsatt ikke ferdig med arbeidet da det viste seg at diverse ting manglet på ferdigbefaringen. Arbeidet har generelt tatt uforholdsmessig lang tid pga. treghet fra NF sin side. Vi har sendt diverse eposter og purringer og fått den ene unnskyldningen etter den andre. Vi har hatt flere ferdigbefaringer, men arbeidet til NF imponerer ikke så vi holder fortsatt igjen penger.

### **Vaskerilokalet og bruksendring**

Søknad om bruksendring har vært en lengre prosess med flere faginstanser. Vi hadde befaringer og møter og kostnaden for ytterligere arbeid med søknaden ville komme på kr 60 000 til 70 000 eks. mva. I tillegg vil arbeidet med oppgradering av lokalet til dagens forskrifter ha en relativt høy kostnad med bl.a. utgifter til ventilasjonssystem, brannvarslingsanlegg og tilgjengelighet for funksjonshemmede for å nevne noe. Styret synes dette er en stor kostnad å ta nå, spesielt med tanke på at en godkjenning av en søknad innebærer en frist på 3 år for byggestart. Dette i tillegg uvissheten av kostnadens størrelse gjorde at styret ikke kunne forsvare å fortsette arbeidet med bruksendring.

### **Styrerom i vaskerilokalet**

Vi har tilrettelagt et rom for styrets aktiviteter som vi har pusset opp på egen fritid. Møbler mm har vi for det meste fått eller kjøpt brukt og rommet blir ferdig i disse dager.

### **Utbygger og ønske om leie av tomt**

På årsmøtet 2023 vedtok sameierne å leie ut tomt for visningsbrakker til Neptun (den nye utbyggeren) i Libakkveien 13-15. Området det gjelder er bak de fire p-plassene 174-177. Styret og prosjektlederen hos Neptun er blitt enige om kontraktens vilkår og ordlyd og vil signere så snart Neptun har satt dato for byggestart. En eksakt dato har vært viktig for oss for å sikre en kontrakt som er tydelig og mest mulig tidsavgrenset.

### **Matte til inngangspartiene**

Vi har strevd med å finne en mattetype som er tynn nok til ikke å hindre bevegelse av ytterdøren og samtidig ha en sklisikker underflate. Vi har igjen sjekket markedet og har startet å teste ut forskjellige alternativer for å se hva som kan fungere best i de forskjellige inngangspartier.

### **Fasadeoppussingsprosjektet og eventuell garanti**

Maling av vindusbrettene, som er en kombinasjon av reklamasjon og vedlikehold, skulle vært utført i 2021. Pga bl.a. pandemien ble arbeidet utsatt og deretter motsatte NF seg at dette var reklamasjoner. Styret har gjennomført en del befaringer for å danne oss et grunnlag til å fortsatt kunne fremme krav om garanti. Slik det ser ut må vi dessverre medgi at NF har sitt på det tørre. Styret vil ikke prioritere vedlikehold av vindusbrettene på nåværende tidspunkt.

### **Parkeringsplasser**

Gjennom året har det vært venteliste på parkeringsplasser i sameiet, og pga. naturlig utskifting ved salg har de fleste fått tildelt plass etter relativt kort tid. For tiden er det en liten venteliste pga at beboere venter på plass i nærheten av sin blokk. Styret bruker mye tid på dette med parkering med tanke på epostutvekslinger, drift av venteliste, kontrakter, elektronisk registrering av bilers skilnummer etc. Det er totalt 172 parkeringsplasser i sameiet og alle er utleide. Det er 51 ladeplasser for elbiler (hvorav 7 plasser er uten ladeboks), og 121 plasser for bensin-/diesel, og hybridbiler. Det har i perioden blitt parkering forbudt i deler av Libakkfaret og Libakkveien. Dette er gjort av Bymiljøetaten for å få bedre fremkommelighet for renovasjonsetaten, brøytebiler og utrykningskjøretøy. Dette, og nye blokker i området, har gjort at det til tider er vanskelig å finne parkeringsplasser i gatene i sameiet. Mye snø i vinter har også ført til ekstra problemer med å finne parkeringsplasser i sameiet.

### **Utbygger i Libakkveien 9-11**

Det har vært en lang og utfordrende prosess å ha en utbygger som nærmeste nabo. Vi har hatt diverse epostutvekslinger og befaringer i forhold til bruken av sameiets eiendom til oppbevaring av materiell og maskiner, i tillegg til sårskader som de har påført naturen. Dette har vært tidkrevende for oss, og kunne vært unngått om utbygger hadde håndtert saker og situasjoner med respekt for andre og annenmanns eiendom. Styret har sendt krav på kr 150.000 for bruken av sameiets tomt og tilbakesetting av natur, men utbygger motsetter seg dette. Etter flere purringen har styret kommet frem til å sende saken videre til Forliksrådet.

### **Grøntarealene**

Vi har fortsatt hatt fokus på disse arealene og har vært fornøyde med selve gressklippingen. Fjerning av avklippet gress har også blitt bedre, men har fortsatt hatt dialog om dette.

Klipping av busker og håndteringen av ugress er vi fortsatt ikke helt tilfredse med. Se ytterligere informasjon under vaktmestertjenesten.

Ellers retter vi en stor takk til frivillige som har klippet småbuskas og stelt i inngangsparti, og ellers rundt på fellesarealene. Dette arbeidet håper vi dere som har interesse og lyst til vil fortsette med.

### **Containere**

I fjor våres hadde vi en kveld med containere for kast av eiendeler, søppel og ting som beboerne kunne kvitte seg med. Både beboere og styremedlemmer stilte som containervakt og alle gjorde de en formidabel jobb med å informere om sortering av avfall og hindre sammenblanding med elektriske artikler og farlig avfall. Dette ga resultater og vi fikk kun kr 1000 – 3000 i gebyr for pålagt håndsortering for feilkasting.

Også i år kom dugnaden som en overraskelse på beboere. Majoriteten av disse var leietakere og de ville ta kontakt med eieren for å bli inkludert på Vibbo.

### **Vedlikehold av fyringsanlegg m.m.**

Det har vært mange reparasjoner og utskiftninger i og med at fyringsanlegget er gammelt. Det har vært utskiftning av termostater og ventiler på radiatorer, utskiftning av flere sirkulasjonspumper og ellers småreparasjoner på fyringsanlegget i fyrhus og undersentraler. Det er byttet flere lamper i oppganger og inngangsparti, dørpumper, samt skiftet låser på kjeller- og ytterdører.

Fortsatt må vaktmesterne ha fokus på rydding ved avfallsstasjonene og spesielt de i Libakkfaret 2b og 3a, i tillegg til alt søppel i området vårt, i kjellerganger og fellesareal. Ved behov har de kjørt bort hensatte gjenstander til gjenvinningsstasjonen, i tillegg til forefallende arbeid.

Siden fyringsanlegget er gammelt, har styret startet prosessen med å finne løsninger for annen type energi. Dette for å ha god tid til et slikt stort arbeid.

### **Kommunens vintervedlikehold av offentlig vei – Libakkfaret og Libakkveien**

Vi har igjen erfart mangelfull og manglende brøyting og strøing av veiene hos oss. Styret og vaktmester har hatt diverse henvendelser til Bymiljøetaten (BYM), noe vi vet mange av beboerne også har gjort. Vi minner om at de to veiene er offentlige og når vi alle tar ansvar og ringer eller melder inn til BYM har vi større påvirkningskraft og kan ha større sjans for å bli hørt. Så noe må ha hjulpet siden BYM valgte å prioritere Libakkfaret og Libakkveien i forhold til skarping og fresing av snø.

### **Vaktmestertjenesten**

Samarbeidet med Bygårdsservice AS har ikke holdt den kvaliteten som vi forventer og har fulgt opp ved epostutvekslinger og møte med vaktmestrene. Vi håper med dette å få bedre struktur på arbeidet og at henvendelser fra beboerne blir ivaretatt på en helt annen måte enn i dag. Over påske skal vi ha møte med ledelsen for ytterligere forbedring i samarbeidet.

Generelt sett har vi vært fornøyde med snømåking i en særdeles tøff vinter.

### **Søppel og avfall**

Vi har hatt jevnlig dialog med vaktmester og også ilagt gebyr til beboere. Dessverre settes fortsatt pappesker og eiendeler ved siden av avfallsbrønnene, i kjellere og inngangsparti. Informasjon om søppelhåndtering ser ikke ut til å hjelpe, selv etter økt hyppighet av containere hvor de to siste containerkveldene kun hadde et halvt års mellomrom.

Vi har også sett på tiltak for å øke kapasiteten på stasjonene i Libakkfaret 2b og 3a og har blant annet innhentet tilbud for økning av antall avfallsbrønner. Ut fra dette har vi konkludert med at utsetting av plastbeholdere for økt kapasitet er på et slikt nivå at vi avventer andre tiltak.

### **Trappevask**

Vi har god dialog med firmaet som vasker hos oss, så tross noen utfordringer med uteblitt vask i enkelte oppganger har de vært raske til å ta tak i dette. Vi har fulgt opp med eposter og møter og har tillitt til at trappevasken utføres i forhold til kontrakten.

### **Søknader om dyrehold**

Gjennom året har vi fått henvendelser om å ha hund. Styret er nøye på at sameiets husordensregler følges og at alle behandles likt.

### **Beboerklager**

Styret har mottatt flere klager på naboer på grunn av støy utover det husordensreglene tillater. Styret bruker tid på slike saker i og med at støy kan påvirke både nattesøvn og trivsel. I første omgang oppfordrer vi til dialog mellom beboerne selv og prøve å løse uenigheten uten å involvere styret. I enkelte saker har styret hatt kontaktet med de påklagede eierne for å bidra til at husordensregler følges. Vi har ikke hatt saker som har endt med beboermøter i denne styreperioden.

### **Strømselskap**

Vi har skrevet ny toårskontrakt med Norges Energi da vi er fornøyde med prisen og også oppfølging vi har fått det siste året. Teksten er ok

### **Banklån**

Vi er ikke helt tilfredse med kundeservicen i Obosbanken og vi synes renten er høy. Vi er i prosessen med innhenting av tilbud og foreløpig ligger to av bankene på samme rentenivå.

### **Forsikring**

Vi erfarer en økning i antall skadesaker som meldes til forsikringsselskapet. I tillegg til prisstigning medfører dette en økning i forsikringspremien. Den åpne forsikringsaken som ikke er avsluttet har vi nå fått forståelsen av at ikke vil bli påvirket ved å bytte selskap. Vi vil derfor innhente tilbud fra flere selskap i håp om en reduksjon i den årlige premien.

### **Rundskriv og annen informasjon**

Styret har hatt syv rundskriv i denne perioden, i tillegg til en del elektroniske nyhetsvarsler.

### **Vibbo.no**

På bakgrunn av henvendelser fra beboere har vi fortsatt arbeidet med å sende påminnelser til de som ikke har registrert sine leietakere på Vibbo. Vi oppfordrer beboere og leietakere om å følge med på Vibbo.

### **Prosjekter for neste styreperiode**

- Fortsette arbeidet med brannvern
- Fortsette arbeidet i forhold til TV Kabelanlegg
- Arbeid i forhold til det å finne annen type energi for fyringsanlegget
- Arbeid med grøntarealene
- Følge opp arealet på skogknausen
- Vedlikehold av p-plasser

### **Fokusområder for neste styreperiode**

- Oppfølging og fornyelse av sameiets kontrakter med leverandører
- Det å øke trivsel og miljø for liten og stor
- Kommunikasjon og samarbeid med beboere og eiere
- Kommunikasjon med utleierne
- Øke antall beboere for tilgang til elektronisk kommunikasjon

## 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 19 550 492,-. Andre inntekter, se note 3 i resultatregnskapet for nærmere forklaring.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 13 999 394,-. Dette er lavere enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes hyppige renteøkninger i 2023.

### **Resultat**

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

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 4 040 159,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. I forhold til konkursen i S-Bygg hvor S-Bygg har hevdet krav mot sameiet og sameiet har hevdet krav mot boet ser vi i deres årsberetning at bobestyrer har besluttet å ikke forfølge ytterligere krav i sakene. Endelig bobehandling vil først bli avsluttet i 2024 hvor vi vil få en endelig avklaring.

## 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 1 500 000,- til større vedlikehold som omfatter utbedring av brannvern.

### 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 feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### Forsikring

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

### Lån

Bratlikollen Boligsameie har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### 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 følgende endringer fra 1/1-2024:

- Felleskostnader er øket med 10%
- Leie av parkeringsplass er øket med kr 50,-

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE.

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Styrets Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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 avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 971 515 937, KUNDENR. 1478**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	18 680 471	15 992 932	18 719 000	20 587 000
Ladeinntekter EL-bil		113 698	46 763	100 000	140 000
Antenneanlegg		464 936	514 019	400 000	500 000
Andre inntekter	3	291 387	157 378	20 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>19 550 492</b>	<b>16 711 092</b>	<b>19 239 000</b>	<b>21 247 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-56 330	-42 300	-42 000	-56 000
Styrehonorar	5	-399 500	-295 000	-300 000	-400 000
Avskrivninger	14	-445 361	-417 161	-445 000	-445 000
Revisjonshonorar	6	-28 602	-27 241	-30 000	-30 000
Andre honorarer		0	-5 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-465 350	-439 000	-454 000	-491 000
Konsulenthonorar	7	-84 163	-62 702	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 532 174	-1 113 235	-3 035 000	-2 657 000
Forsikringer		-785 585	-694 134	-786 000	-877 000
Kommunale avgifter	9	-2 801 929	-2 349 803	-2 795 000	-3 237 000
Ladekostnader EL-bil		-104 687	-61 193	-70 000	-135 000
Energi/fyring	10	-3 974 410	-5 793 911	-5 400 000	-4 210 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 488 581	-1 256 366	-1 400 000	-1 530 000
Andre driftskostnader	11	-1 832 722	-1 803 799	-1 783 000	-1 897 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-13 999 394</b>	<b>-14 360 844</b>	<b>-16 590 000</b>	<b>-15 998 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 551 098</b>	<b>2 350 248</b>	<b>2 649 000</b>	<b>5 249 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	164 838	107 301		0
Finanskostnader	13	-4 141 679	-2 598 696	-3 700 000	-4 831 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 976 841</b>	<b>-2 491 395</b>	<b>-3 700 000</b>	<b>-4 831 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 574 257</b>	<b>-141 147</b>	<b>-1 051 000</b>	<b>418 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-141 147		
Reduksjon udekket tap		1 574 257	0		

**BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 971 515 937, KUNDENR. 1478**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	1 037 149	1 482 510
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 037 149</b>	<b>1 482 510</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		100 090	48 073
Kundefordringer		373 928	258 744
Forskuddsbetalte kostnader		814 634	733 692
Andre kortsiktige fordringer		0	174 090
Driftskonto OBOS-banken		1 815 986	893 223
Sparekonto OBOS-banken		2 644 823	2 575 201
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 749 460</b>	<b>4 683 023</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 786 609</b>	<b>6 165 533</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-66 005 807	-67 580 063
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-66 005 807</b>	<b>-67 580 063</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeldsbrevlån	16	71 083 115	72 467 799
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>71 083 115</b>	<b>72 467 799</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		334 317	317 920
Leverandørgjeld		866 165	940 252
Påløpte renter		411 825	19 259
Påløpte avdrag		96 208	0
Annen kortsiktig gjeld	17	786	366
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 709 301</b>	<b>1 277 797</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 786 609</b>	<b>6 165 533</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11. mars 2024  
Styret i Bratlikollen Boligsameie

Brit Magnell/s/

Mahsa Bahari/s/

Annveig Isaksen/s/

Thomas Kjerland/s/

Afzal Hussain/s/

#### **NOTE: 1**

##### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

##### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

##### **FORDRINGER**

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

##### **SKATTETREKKSkonto**

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

#### **NOTE: 2**

##### **INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Seksjonskostnader	17 904 672
Leie	313 500
Parkering	280 628
Ladeplass	165 831
Frysebokser	15 840
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>18 680 471</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Adm.gebyr	1 500
Salg nøkler	8 837
Refusjon fra Gjensidige forsikring	283 750
Viderefakturerte fakturaer. Kreditnota på tidligere faktura	-2 700
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>291 387</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-56 330
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-56 330</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 399 500.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 28 602.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 506
Andre konsulenthonorarer Multiconsult	-28 660
Andre konsulenthonorarer USBL	-29 997
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-84 163</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-155 789
Drift/vedlikehold VVS	-261 863
Drift/vedlikehold elektro	-48 894
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-648 981
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-353 560
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-5 370
Egenandel forsikring	-56 000
Kostnader dugnader	-1 717
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 532 174</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 654 493
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-1 147 309
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 801 929</b>

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

Elektrisk energi	-234 317
Strøm oljefyr el.bereder	-3 740 093
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-3 974 410</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-37 219
Skadedyrarbeid	-15 579
Verktøy og redskaper	-33 676
Driftsmateriell	-551
Vaktmestertjenester	-1 137 715
Vakthold	-11 224
Renhold ved firmaer	-534 116
Snørydding	-27 890
Andre fremmede tjenester	-7 186
Trykksaker	-4 435
Andre kontorkostnader	-4 675
Telefon, annet	-4 440
Porto	-4 440
Gaver	-1 536
Bank- og kortgebyr	-6 916
Velferdskostnader	-1 124
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 832 722</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 219
Renter av sparekonto i OBOS-banken	69 622
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	8 267
Kundeutbytte fra Gjensidige	74 730
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>164 838</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 141 679
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 141 679</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg			
Tilgang 2015		794 110	
Tilgang 2018		1 627 513	
Avskrevet tidligere		-1 373 713	
Avskrevet i år		-242 161	
			805 749
Ladebokser elbil			
Tilgang 2021		525 000	
Tilgang 2022		84 600	
Avskrevet tidligere		-175 000	
Avskrevet i år		-203 200	
			231 400
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>1 037 149</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-445 361</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken			
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Løpetiden er 30 år.			
Opprinnelig 2017		-48 717 588	
Økning 2018		-23 000 000	
Økning 2019		-7 000 000	
Nedbetalt tidligere		6 249 789	
Nedbetalt i år		1 384 684	
			-71 083 115
<b>GJELDSBREVLÅN</b>			<b>-71 083 115</b>

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

<u>Gebyrer</u>	<u>-786</u>
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-786</b>

# Valgkomiteens innstilling Brattlikollen boligsameie 2024

Brattlikollen boligsameie: Valgkomiteens innstilling 2024						
Leder	Brit Magnell	Libakkfaret 1 B	1184	Oslo	Gjenvalg	1 år
Styremedlem	Afzal Hussain	Skogvollveien 31 B	0580	Oslo	Ikke på valg	1 år
Styremedlem	Mahsa Bahari	Libakkfaret 5 B	1184	Oslo	Gjennvalg	2 år
Styremedlem	Mariell Veinan	Libakkfaret 5 B	1184	Oslo	Ny	1 år
Styremedlem	Thomas Kjerland	Libakkfaret 9B	1184	Oslo	Gjenvalg	2 år
1. Varamedlem	Kåre Rune Hauge	Sandstuveien 48B	1184	Oslo	Ny	1 år
2. Varamedlem	Jens Hansens	Libakkveien 23C	1184	Oslo	Gjenvalg	1 år
3. Varamedlem	Alexander Kjøle Knivedalen	Libakkfaret 9 B	1184	Oslo	Gjenvalg	1 år
Valgkomite	Daniel Azouar	Libakkfaret 3 A	1184	Oslo	Gjenvalg	1 år
Valgkomite	Per Morten Jørgensen	Libakkfaret 1 A	1184	Oslo	Gjenvalg	1 år

Valgkomiteen 12/03 2024

Per Morten Jørgensen /s/

Daniel Azouar /s/

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 1478 Selskapsnavn: Bratlikollen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202240064		
Adresse	Libakkveien 1A				
Postnr.	1184	Sted	OSLO		
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	Tove Sjørbotten		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Laila Sjørbotten		
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	1994	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Fra 1994- 2021. Da døde min mor. 27.11.2021	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?	Gjensidige Forsikring	Polise/avtalennr	79390279		
Selger 1 Fornavn	Laila	Etternavn	Sjørbotten		

## 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 Takstmann nevnt sprekk i to fliser jeg ikke kan se

#### 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

S- Bygg og Nordisk Facade

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrenovering inkl skifte av soilrør. Og valgfritt nytt badrom med nye skap, vegghengt toalett, varmekabler og dusjdører, svingdører. De eksploderte, ikke helt sikker på årstall, tror mellom 2019 til -våren 2021.

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

S - bygg. Gjennom Nordisk Fasade som var ansvarlig. Badet ble ferdigstilt i juni 2011

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nevnt ovenfor, lagt helt nytt rørsystem, skiftet soilrør. Bygd inn nytt bad, ny terskel med lufting. Luke. Etc. se Bratlikollen. Boligsameie.

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Ved Bratlikollen Boligsameie

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Gjennom sameiet.

#### 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 Alt ble nytt i 2011, kjenner ikke til feil etter det

#### 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

S- Bygg

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Se over, gjennom sameiet, S- b

#### 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, sentralfyr, 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, sentralfyr, 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

Bygningsingeniør/ takstmann skrev at han ikke gjorde det. Vet ikke om det er gjort tidligere

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

Ny takstrapport ble foretatt 06.10. Ikke ferdig skrevet.

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

Tror det har vært angående konkurs til S- bygg og klage på utvendig maling av vinduskarmer. De flasser av og ikke blitt malt på nytt.

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

Var maur i kjeller i fjor. Det ble ordnet ved Anticimex

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

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikrings-selskapet, 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere 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](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

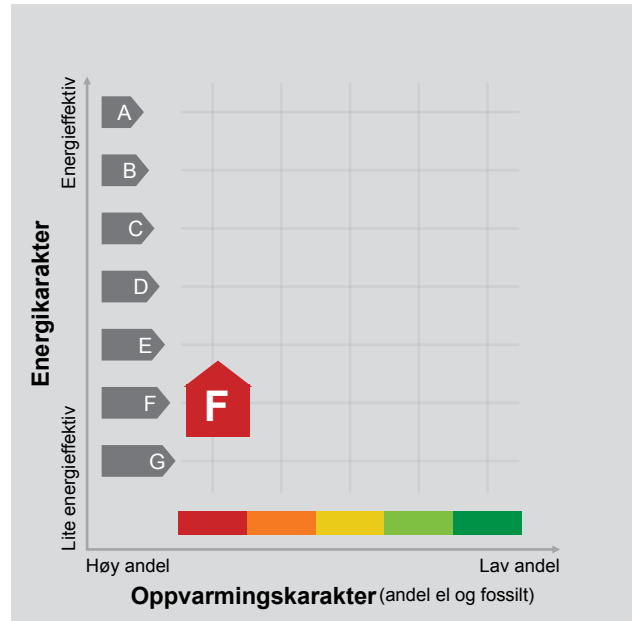
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, 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

# ENERGIATTEST

Adresse	Libakkveien 1A
Postnummer	1184
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	149
Bruksnummer	433
Seksjonsnummer	299
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80350686
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-36296
Dato	09.10.2024
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](http://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.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 1956

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 68

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

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Libakkveien 1A	80350686	H0101	299	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1956

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	33 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	68 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	68 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	68 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	163 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,29 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,75 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	205,5 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,47 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	80 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

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

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

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

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

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,90
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	0,84
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	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,74

**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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	11.3.2019

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	6.012
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	150,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,9 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
TotaltNettoEnergibehov	218,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 386 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	255,68 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 813 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	255,68 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 386 kWh/år

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

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

#### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16 000 kWh/år
Olje	1 387 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 386 kWh/år

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



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVEIEN 5<sup>III</sup> \* 4172 00

TB/VT.

**KOPI**

Oslo, den 24/2-67.

## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 149 bnr. 448 av bnr. 359, Blokk J.Libakkvn.1.

Arbeidets art

Boligblokk.

Bygningens art

Nybygg.

Byggherre

A/S Brattlikollen v/eiendomsm. Erland Morud, Fr. Nansensplass 9, Oslo 1.

Byggemelder

Arkitekt Harald Klem, Wergelandsveien 7, Oslo 1.

Ansvarshavende

Murmester Trygve Brudevold, Torggaten 8, Oslo 1.

Journalnr.

64/3331.

Avsluttende synsforretning

27/1-67.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør

T. Busch

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



Oslo kommune

# PLAN-OG BYGNINGSETATEN

KART • PLAN • BYGGESAK

Bratlikollen Boligsameie  
V/H.D. Næss, Libakkvn. 8 B

1184 OSLO

Elvevoll Svein O  
0/0 Tak og Fasade.Kons.A/S

P.B.234.Økern.0510 Oslo

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
910102142	92/318037	Anders Sundt	14. september 1992

Arbeidssted : 149/0448 Libakkveien, Bl. J  
Byggherre : Bratlikollen Boligsameie, V/H.D. Næss, Libakkvn. 8 B, 1184 OSLO  
Arbeidets art: BL. J, REHAB. FASADER OG NYE BALKONGER - BOLIGBLOKK

## FERDIGATTEST

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Øst

Tore Berntzen  
Seksjonsleder

Anders Sundt  
Avd.ing.II



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

S-Bygg AS v/ Arne Waal Karlsen  
Stamveien 8  
1481 HAGAN

Dato: 29.06.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200914336-5  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: John Philip Santillan

Arkivkode: 531

Byggeplass:	LIBAKKVEIEN 1A-B	Eiendom:	149/433
Tiltakshaver:	Bratlikollen boligsameie v/ Siw Monika Bekken	Adresse:	Libakkveien 1 B, 1184 OSLO
Søker:	S-Bygg AS v/ Arne Waal Karlsen	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

---

## FERDIGATTEST - LIBAKKVEIEN 1 A-B

---

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Teknisk fagavdeling  
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.06.2011 av:*

*John Philip Santillan - Saksbehandler  
Geir-André Thorstensen - for enhetsleder Pål Granberg*

**Vedlegg**  
Orientering om klageadgang

**Kopi til**  
Bratlikollen boligsameie v/ Siw Monika Bekken, Libakkveien 1 B, 1184 OSLO

# HUSORDENSREGLER

## FOR

### BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE

Endret på ordinært sameiermøte 21.04.16

Endret på ordinært årsmøte 25.04.2019

Endret på ordinært årsmøte 28.04.2021

#### § 1- FORMÅL

Bratlikollen Boligsameies husordensregler har til hensikt å skape gode forhold for sameiere og beboere, samt verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

Sameiere/beboere må ta hensyn til hverandre og være med å bidra til god orden og et godt sosialt miljø.

Alle eiere og beboere plikter å sette seg inn i husordensreglene og har ansvar for at husordensreglene følges. Gjentatte brudd på husordensreglene vil kunne føre til utkastelse eller tvangssalg, ref. sameiets vedtekter.

Seksjonseiere som leier ut plikter å informere sine leietakere om gjeldende regler og vedtekter og er ansvarlige for at leietakerne følger disse.

#### § 2 - RO I LEILIGHETER OG PÅ FELLESAREALER

Det skal som hovedregel være nattero i leilighetene og i fellesarealer mellom **kl. 23.00 og klokka 07.00.**

Støyende aktiviteter som boring, banking o.l. er ikke tillatt etter klokka 21.00 eller på søndager og offentlige helligdager, og kun tillatt til kl. 18.00 på fredager og lørdager.

På uteanleggene må all støyende lek og aktiviteter opphøre klokka 21.00. Det samme gjelder i forhold til biler på tomgang, rusing av motorer på gårds plassene og roping fra balkonger.

Radio, TV, musikkanlegg og **andre støyende innretninger** må alltid benyttes hensynsfullt, slik at andre beboere ikke sjeneres på noe tidspunkt av døgnet. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter avtale med styret og samtykke fra nære beboere.

Det er ikke tillatt å leke i oppganger, kjellerganger og fellesboder.

### § 3 - BEHANDLING AV LEILIGHETEN

Ved brudd på vannledning må vaktmester/rørlegger kontaktes umiddelbart selv ikke kan. Er det nødvendig med oppsteking av vasker, toaletter eller sink må også rørlegger kontaktes. Sluket på badet må renses med jevne mellomrom.

Det er forbudt å kaste bind, bleier og tamponger i toalettet fordi det tetter avløpet. Kast kun toalettpapir. Dersom et toalett suser og ikke kan repareres med en gang, må kranen stenges mellom hver gang toalettet er i bruk.

Beboerne oppfordres til ikke å la varmt vann renne unødvendig.

Innvendig vedlikehold er den enkelte sameiers ansvar.

**Kjøkkenvifte:** *Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifte til* avtrekkskanalen opp til taket, eller ventilasjonsluken ut på veggen. Dette er meget viktig, da en tilkoblet ventilator ødelegger ventilasjonen og vil skape et dårlig innklima i leiligheten. Avtrekksvifte for kjøkken **skal** ha kullfilter eller lignende innretning.

### § 4 - UTSKIFTING AV VINDUER OG INNGANGSDØRER

Ved utskifting av vinduer og dører er sameieren ansvarlig for at det skiftes til vinduer og dører av godkjent type.

**Utskifting av vinduer:** Utskifting av vinduer er en fasadeendring som krever byggetillatelse i henhold til plan- og bygningsloven. Forskriftene sier at søknad ikke kreves dersom man setter inn vinduer nøyaktig lik de gamle. Velges vinduer med hel glassflate, må disse vinduene, samtidig med at de skiftes, **påmonteres en sprosse med samme bredde som stolpe i originalvindu**, som utseendemessig gjør dem like de som er godkjent.

**Utskifting av inngangsdør:** Når det gjelder type inngangsdør til den enkelte seksjon, har sameiet en standard som skal følges. Døra som skal benyttes på Bratlikollen og som passer best sammen med de gamle dørene er:

- Dør utført i afrikansk mahogni.
- Brannjør - B 30, dvs. at den skal motstå flammer i 30 minutter.
- Er lydisolerende - 40 desibel, dvs. at døren begrenser lyd/støy fra trappeoppgangen til et minimum.
- Messing-dørvrider.
- Det er en forutsetning at døra monteres på samme måte som øvrige inngangsdører, dvs. at dørradet slår utover.

## § 5 - BRUK AV BALKONGEN

Beboerne oppfordres til å ta særlig hensyn til naboene ved bruk av balkongen. **Grilling med kull er forbudt.** Fyrstikker, sigarettstumper o.l. må ikke kastes ut fra balkongen.

**Det er ikke tillatt å oppbevare gassflasker i boder eller i kjelleren for øvrig.**

Beboeren må påse at det ved vanning av blomster eller rengjøring av balkongen ikke drypper vann på balkongen eller vinduene under. Beboeren er ansvarlig for fjerning av snø og is **på balkongen.**

**Det er ikke tillatt å oppbevare avfall, innbo og lignende på balkongen.**

## § 6 - MARKISER, INGLASSING, PARABOLANTENNER O.L.

Det henvises generelt til vedtekter for Bratlikollen Boligsameie avsnitt 3.2: Utvendige tiltak.

Utvendig arrangement på balkong og bygning: Det må ikke settes opp innglassing, vindskjerm, glassvegg, markise, skilt, lamper, fliser o.l. på balkong eller vegg uten styrets skriftlige godkjenning.

Innglassing/sideskjermer: Opplysninger om type får du når søknaden godkjennes skriftlig fra styret.

Sideskjermer kan skjermes med folie.

Balkonginnglassingene skal solskjermes med plisse eller persienner, med fargene lysgrå, hvit, mellomgrå eller sort.

Markiser: Det er tatt ut farger til markiser for de ulike blokkene. Opplysninger om type og fargekode får du når søknaden godkjennes skriftlig fra styret

Parabolantenner: Det skal søkes styret om oppsetting av parabolantenne. Tillatelse blir gitt under forutsetning av at den plasseres under balkongens rekkverk.

## § 7-SØPPEL

Søppel og avfall skal pakkes inn og må ikke inneholde brennende eller sterkt brennbart avfall. Søppel kastes i søppelskapene og skal ikke plasseres utenfor. Hensatt søppel tiltrekker seg fugler og skadedyr. Matavfall (grønn pose), plast (blå pose) og restavfall (vanlig plastpose) skal kastes samme sted, i søppelskapet.

Papir kastes i containere spesielt merket for dette formål.

Gjenstander, søppel, papp/papir ol. som er plassert utenfor søppel- eller papircontaineren kan bli fjernet og beboere kan bli belastet for bortkjøring.

I henhold til kommunale forskrifter, er det **strengt forbudt** å kaste bilbatterier, bildekk og malingrester i vanlig søppelkasse. Container for slikt avfall finnes på bensinstasjoner og avfallsstasjonene. Det koster sameiet flere tusen kroner hver gang beboerne overtrer denne forskriften og kaster slike ting i vanlig søppel.

Sigarettsneiper, tyggegummi og annet søppel skal ikke kastes ved inngangspartiet.

## § 8 SKADEDYR

Oppdages veggedyr, kakerlakker o.l. i leiligheten skal et seriøst firma innenfor skadedyrbekjempelse og styret kontaktes umiddelbart. Seksjonseieren må dekke utgiftene til nødvendige tiltak for utrydding av eventuelle skadedyr. Når skadedyr oppdages plikter alle beboere å tillate inspeksjon og igangsetting av nødvendige tiltak.

Fuglemat: Det må ikke legges ut fuglemat, verken på balkong eller på eiendommen for øvrig. Mating av fugler på balkong fører til mye skitt og støy, i tillegg til at mat som faller ned eller legges ut på bakken, tiltrekker rotter og mus.

## § 9 - HUND/KATT

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt. Dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboere, kan styret, etter særskilt søknad, gi tillatelse til dyrehold. Det er generell båndtvang på sameiets område.

## §10-TRAPPEVASK

Beboere som flytter, foretar reparasjoner, oppussing o.l. som fører til at oppgangen blir ekstra skitten, må **selv** sørge for ekstra rengjøring så raskt som mulig. Om nødvendig må hele oppgangen vaskes.

## § 11- OPPGANGER OG FELLESROM

Etter brannforskriftene skal ikke sykler, barnevogner, ski, skotøy, klær o.l. plasseres eller oppbevares i oppgangen. Av samme grunn er det heller ikke tillatt å sette rot, innbo eller søppel i kjellergangen. Sykkelboden kan kun benyttes til sykler og barnevogner. Alt annet må plasseres i sameiernes egne boder.

***Gjenstander, søppel ol. som er plassert ulovlig kan bli fjernet og beboere kan bli belastet for bortkjøring.***

Inngangsdør til oppgang, kjeller og fellesrom skal alltid holdes låst. Bruk av ild eller bart lys i kjeller er forbudt. Lyset skal slukkes når beboeren forlater kjelleren.

OL- rom: I disse rommene er det høyspenning og ifølge brannforskriftene er det ikke tillatt verken å oppholde seg eller lagre utstyr og innbo i dette rommet\*

\*Unntak: Dette er tillatt i Libakkfaret 5b **og i Libakkveien 8a** hvor spesialtiltak er gjennomført.

## § 12 – POSTKASSER OG RINGEKLOKKER

Postkasser: alle postkassene skal ha navneskilt i hvit hardplast med navnet skrevet med sorte store bokstaver. I tillegg skal navneskiltet festes på innsiden av postkassen i luken for navneskilt.

Ringeklokke: Navn til ringeklokkedisplayet skal vaktmesteren montere.

## § 13 - MOTORKJØRETØYER, CAMPINGVOGNER O.L.

På sameiets eiendom, kan biler og motorsykler kun parkeres på opparbeidede og tildelte parkeringsplasser. Styret har oversikt over ledige parkeringsplasser. Det er ikke tillatt å benytte de opparbeidede parkeringsplassene til bilopplag/**hensetting** av bilvrak, uregistrerte kjøretøy, **tilhenger eller campingvogn**. Det vises for øvrig til særskilte leiekontrakter for parkeringsplassene.

Det er ikke tillatt å parkere på stikkveier og ved inngangspartier. Det er ikke tillatt å parkere campingvogner og tilhengere på sameiets eiendom. Feilparkerte motorkjøretøyer, campingvogner o.l. kan for eiers regning besørges borttauert av styret.

Kjøring med motorkjøretøyer på gangstiene er forbudt.

Kjøring på sameiets område må foregå med stor forsiktighet og i gangfart.

Det er ikke tillatt å lagre moped, scooter og motorsykkel i kjeller.

## § 14 – UTEANLEGGENE

Beboerne har et felles ansvar for at sameiets uteanlegg, trær, busker, blomster o.l. blir holdt i orden og behandlet skånsomt. Alle voksne må være med å ta ansvar for at trær, blomster etc. ikke brennes ned og ødelegges. Det er foreldrenes ansvar at barna ikke ødelegger det sameiet i fellesskap forsøker å skape.

Ønske om felling av trær må skriftlig meldes styret for behandling.

## § 15 – FOTBALLSPARKING

Fotballsparking er kun tillatt på anvist område på baksiden av blokk E (Libakkfaret 9-11). Øvrig ballspill skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere eller til fare for biler, grøntanlegg eller bygningsmasse.

## **§ 16 - LUFTING/RISTING AV TØY**

Det må ikke luftes gjennom entrédør. Den som åpner vindu i trappeoppgang, er ansvarlig for at det blir lukket.

I fyringssesongen oppfordres beboerne til å lufte kortest mulig tid av gangen. Sameiets fyringsutgifter reduseres hvis beboerne reduserer varmen på radiatorene i stedet for å åpne vinduet.

Beboerne er ansvarlig for å holde alle rom såpass oppvarmet at ledninger ikke fryser.

Risting og lufting av tøy gjennom vinduer og over balkongkant er forbudt.

## **§ 17 - VASK OG TØRKING AV TØY**

Tørrking av tøy i leilighetene kan føre til fuktskader. Det er viktig at boligen til enhver tid har god ventilering gjennom ventiler i yttervegg og ventiler over vinduet samt gjennom ventiler på bad og kjøkken. Se eget skriv på hjemmesiden som heter «Ventilering av boligen».

Utbedring av fuktskader er den enkelte sameiers ansvar.

## **§ 18 – UTLEIE**

Når en seksjon leies ut skal dette meldes styret umiddelbart ved hvert leieskifte og kontaktinformasjon til leietaker legges på Vibb.no.

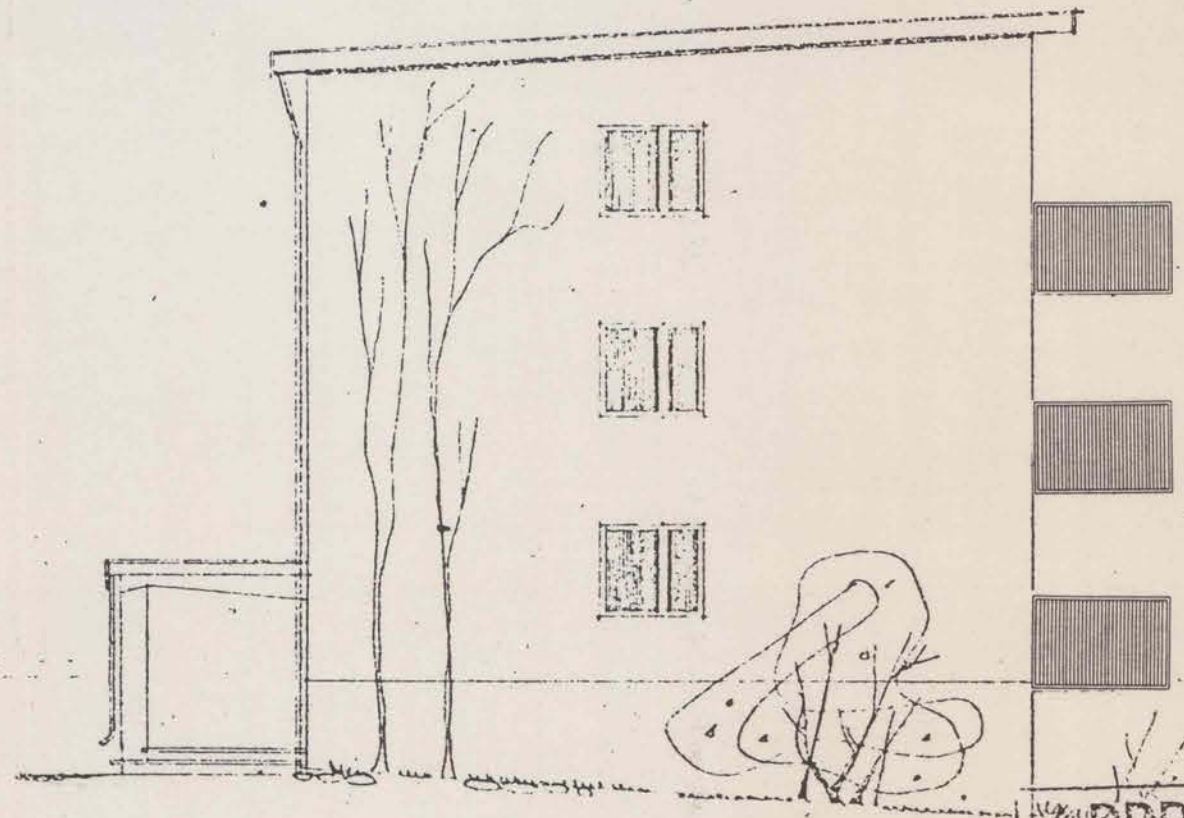
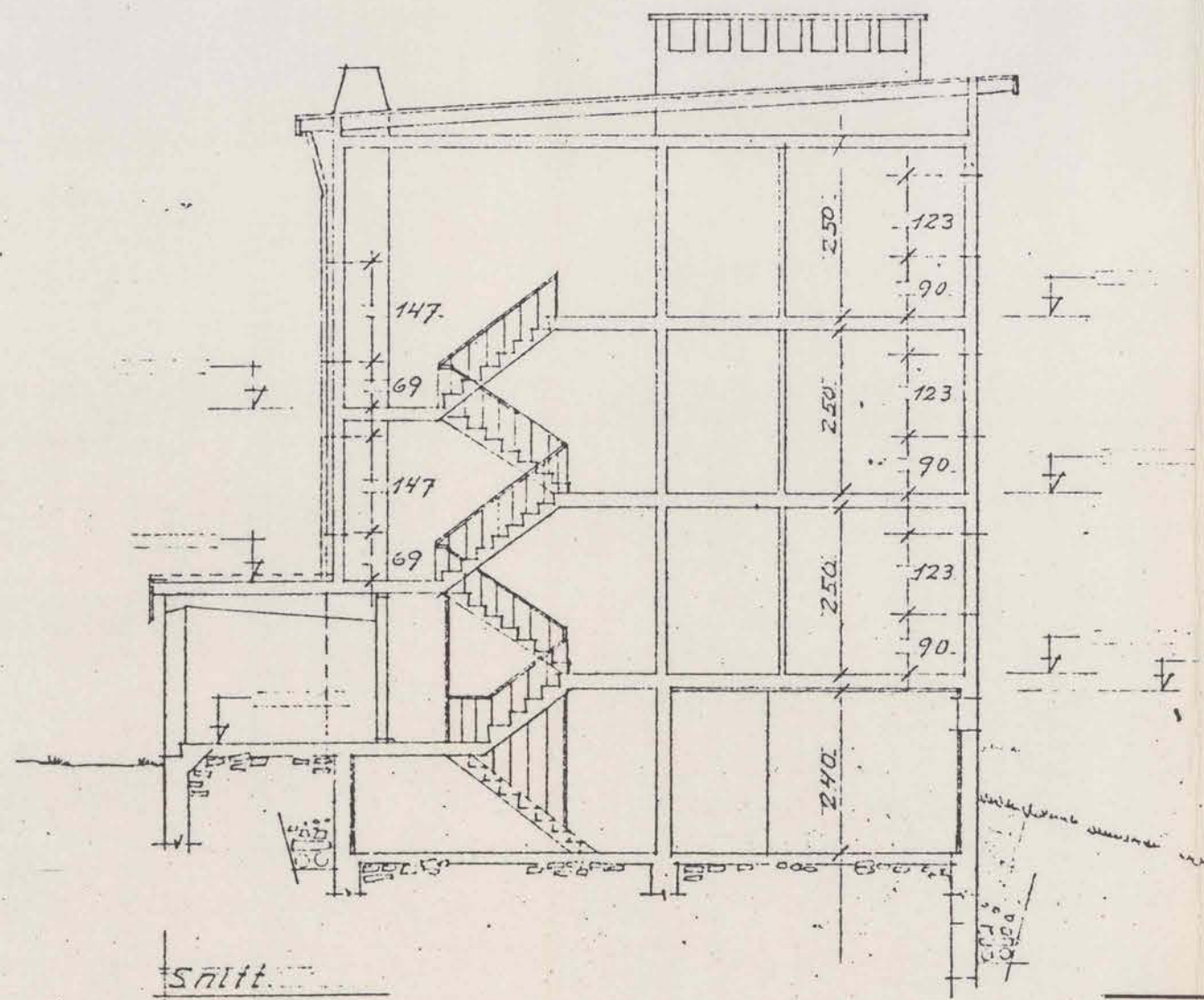
## **§ 19 - MELDINGER TIL STYRET**

Forslag, klager og spørsmål til styret skal skje skriftlig via brev eller e-post. Enkelte spørsmål kan besvares pr. telefon i styrets telefontid. Kontaktinformasjon finnes på sameiets nettsider. Henvendelser kan også sendes skriftlig til forretningsfører.

## **§ 20 – IKRAFTTREDEN**

Disse husordensregler er vedtatt på sameiermøte 21. april 2016 og erstatter husordensregler av 21. november 2002, 17. mars 2009, 11. mars 1999, 11. april 2013 og 22. april 2015.

03331



Snitt

**BYGGEMELDING**  
**BALKONGER**  
**DATO 050791**

OSLO BYPLANKONTOR  
 000277 17. JAN. 55  
 BILNR. 1/9

**APPROBERT**  
 OSLO BYGNINGSKONTROLL  
 15 OKT 1954

ARKITEKONTORET  
**HILLE+MELBYE AS**  
 ØSTERHAUSGATEN 18 - 0183 OSLO 1 - TLF 02 - 20 43 30

A/s Brøtlikollen  
 G.nr. 147 B.nr. 5

Gaerd og snitt  
 Blokk F

**HARALD KLEM**  
 ARKITEKT M.N.A.L.  
 WERGELANDSVEIEN 7  
 TLF. 33 03 56

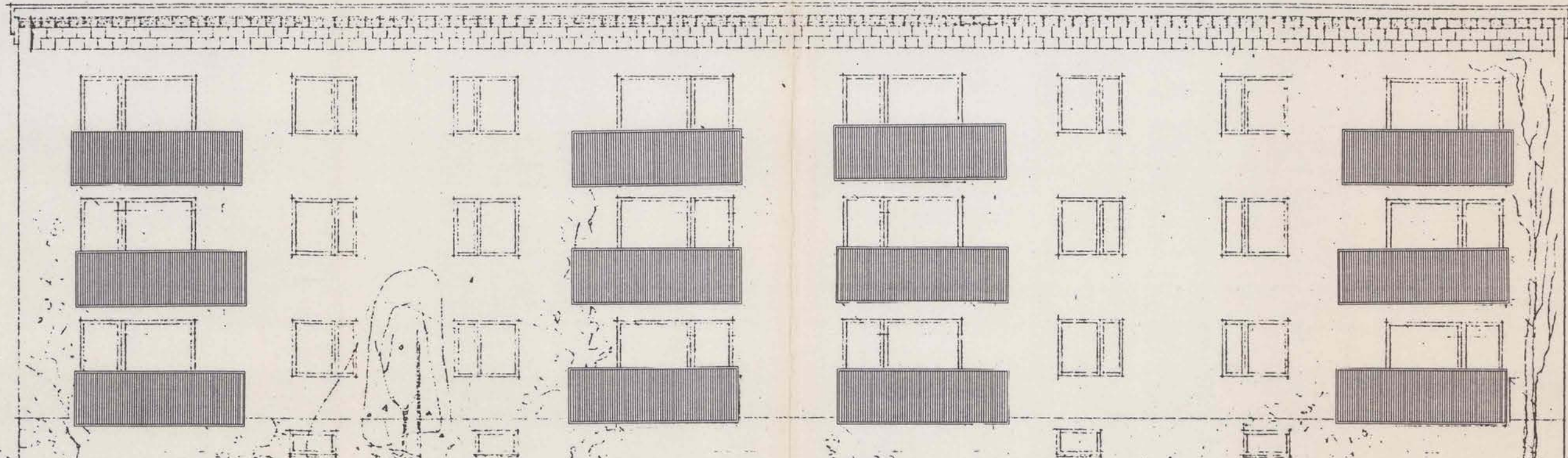
TEGN. NR.	107
ERSTAINING FOR	
TEGNET AV AK	MÅL 1:100
DATO DEN 31.8.54	
REVIDERT	

J

ARKITEKONTORET  
**HILLE+MELBYE AS**  
 ØSTERHAUSGATEN 18 - 0183 OSLO 1 - TLF 02 - 20 43 30

03331

**APPROBERT**  
OSLO BYGNINGSKONTROLL  
15 OKT 1954  
*J. Olsen*



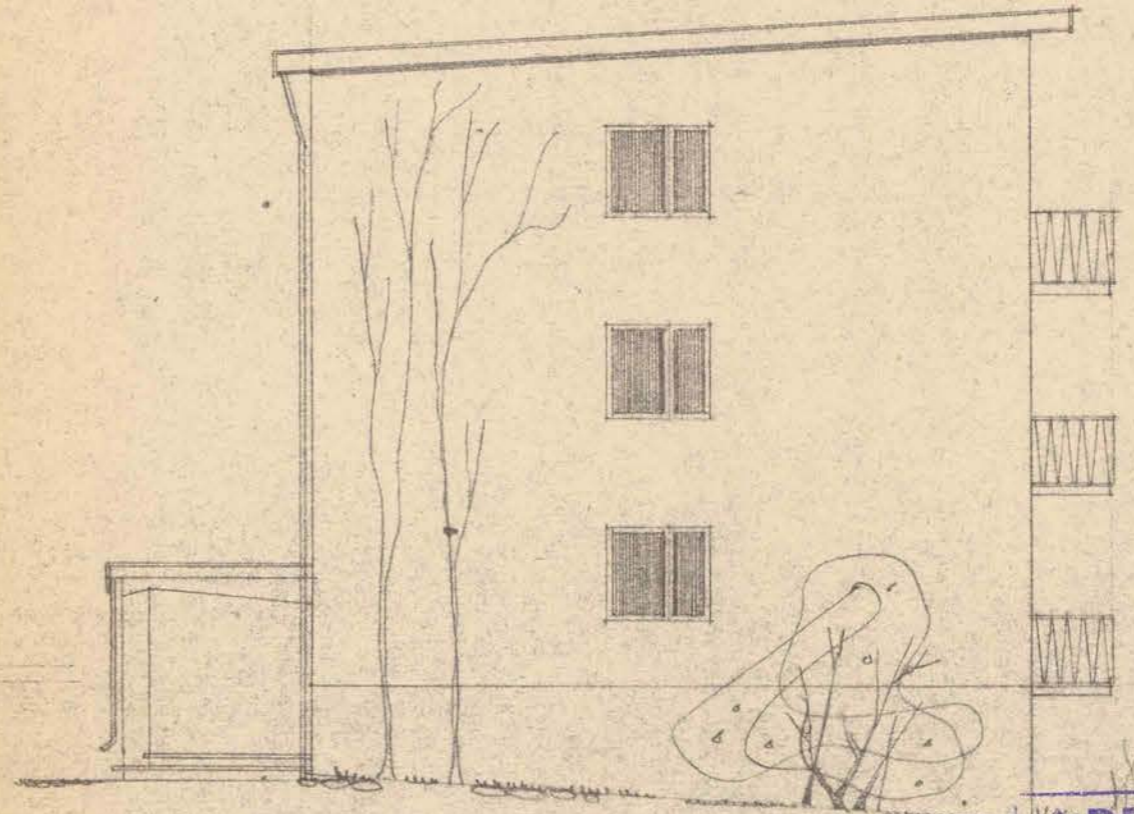
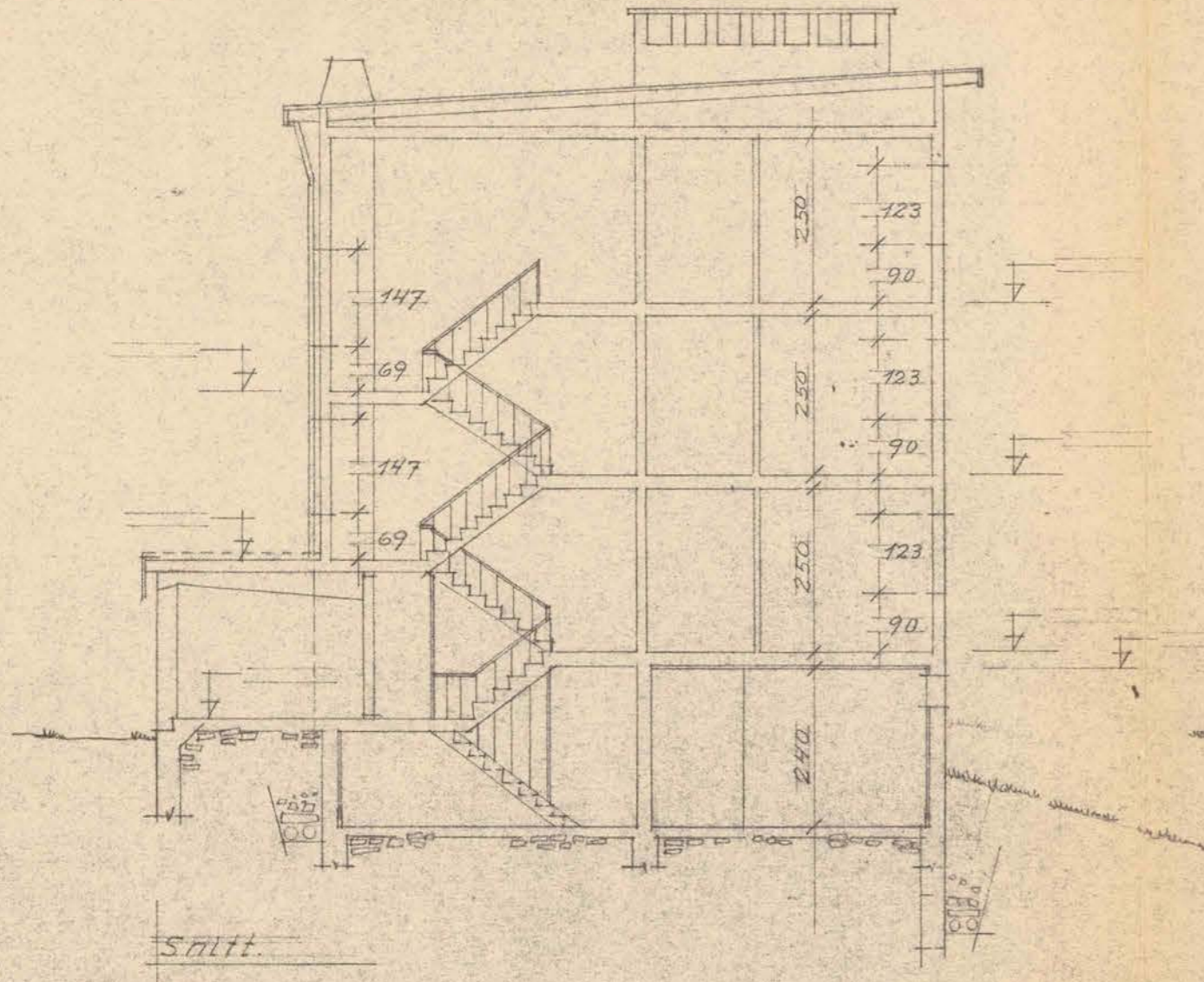
2

**BYGGEMELDING**  
**BALKONGER**  
**DATO 050791**

ARKITEKTKONTORET  
**HILLE+MELBYE** AS  
OSTERHAUSGATEN 18 - 0183 OSLO 1 - TLF 02 - 20 43 30

OSLO BYPLANKONTOR  
ARKITEKTKONTORET  
**HILLE+MELBYE** AS  
OSTERHAUSGATEN 18 - 0183 OSLO 1 - TLF 02 - 20 43 30  
000277 - 17. JAN 55  
BIL NR. 9/9

1/5 BRATLIKOLLEN, BL. J GNR 149- BNR 5		TEGNER NR. <i>1008</i>
FASADE SYD.		ERSTATTING FOR
HARALD KLEM ARKITEKT M.N.A.L. WERGELANDSVEIEN 7 TLF. 33 03 56		TEGNER AVLE. MAL A:100 OSLO, DEN 17.2.54
		REVID. RT

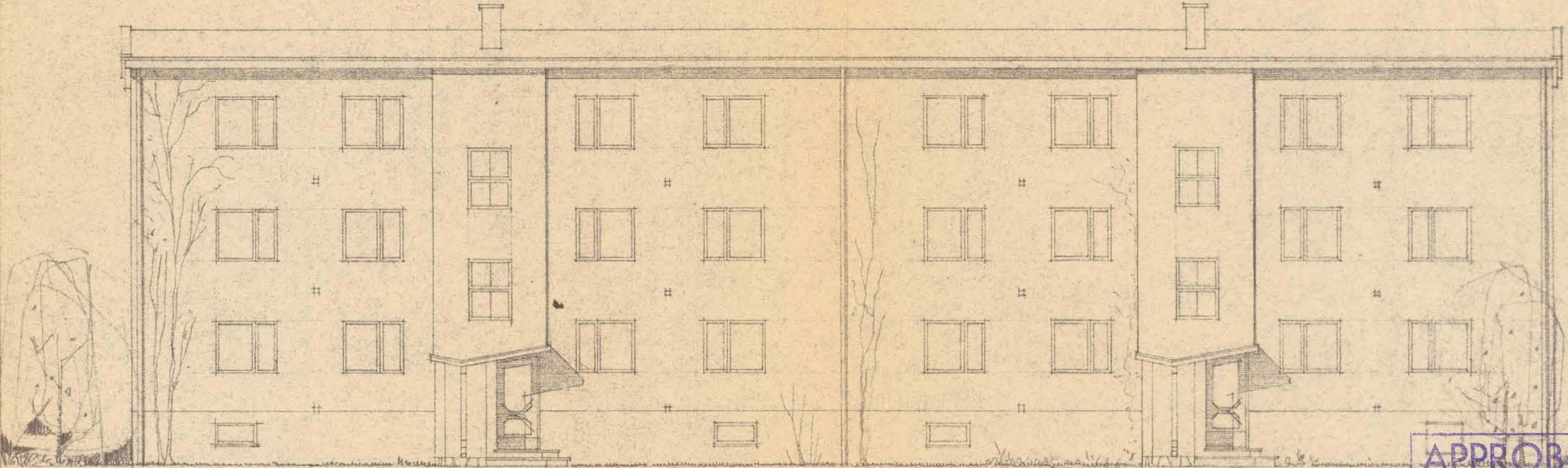


OSLO BYPLANKONTOR  
 000277 17. JAN. 55  
 BIL. NR. 1/9

**APPROBERT**  
 OSLO BYGNINGSKONTROLL  
 15 OKT 1954  
*F. Hans-Olsen*

A/s Brattlikollen G.nr. 149 Bm. 5		TEGN. NR. 202-107	
Gavel og snitt, Blokk J		ERSTATNING FOR	
HARALD KLEM ARKITEKT M, N, A. L. WERGELANDSVEIEN 7 TLF. 33 03 56		TEGNET AV <i>K</i>	MÅL 1:100
		OSLO, DEN 31.8.54	
		REVIDERT	

J



OSLO BYFLANKONTOR  
 000277 17. JAN. 55  
 BIL NR. 8/09

**APPROBERT**  
 OSLO BYGNINGSKONTROLL  
 15 OKT 1954  
*F. Christ-Olsen*

TEGN. NR. 1001		1/2 BRATTIKOTTEN	
ERSTA NING FØY		FASADE NORD.	
H. CHRISTIANSEN		HARALD KJEM	
OSLO, DEN		ARKITEKT M. A. L.	
A. V. R. I.		WERGELANDSVEIEN 7	
		TLF. 33 03 56	

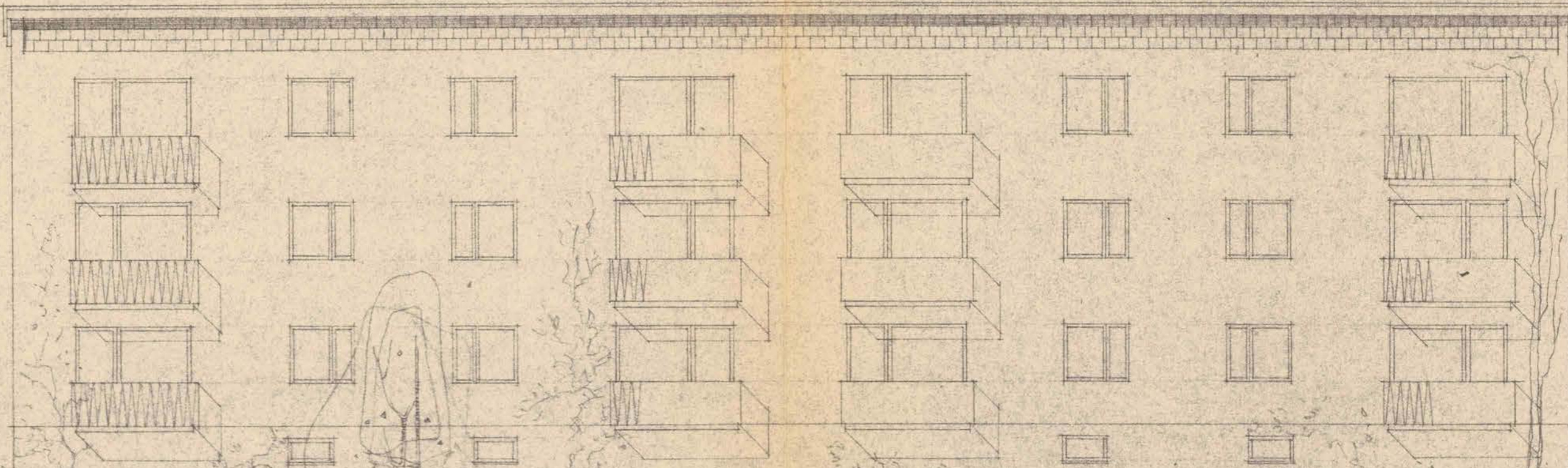
149-5. Blokk 7

**APPROBERT**

OSLO BYGNINGSKONTROLL

15 OKT 1954

*F. Thors-Olsen*



OSLO BYPLANKONTOR  
 000277 17. JAN 55  
 BIL NR. 2/9

1/5 BRATLIKOLLEN, BL. J		TEGNET NR. 1000	
GNR 149- BNR 5		ERSTATNING FOR	
FASADE SYD.		TEGNET AV K.	MÅL 1:100
HARALD KLEM		OSLO, DEN 17.8.54	
ARKITEKT M. N. A. L.		REVIDERT	
WERGELANDSVEIEN 7			
TLF. 33 03 56			

# Nabolagsprofil

Libakkveien 1A - Nabolaget Brattlikollen - vurdert av 100 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚶	Brattlikollen Linje 1, 4	2 min	🚶	0.1 km
🚶	Brattlikollen T Linje 4B, 4N	3 min	🚶	0.2 km
🚶	Ryen T-bane, buss	20 min	🚶	1.5 km
🚶	Holtet Linje 13, 19	22 min	🚶	1.5 km
🚶	Bryn stasjon Linje L1	5 min	🚶	3.3 km

## Skoler

Karlsrud skole (1-10 kl.) 548 elever, 36 klasser	18 min	🚶	1.2 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 576 elever, 27 klasser	22 min	🚶	1.5 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 37 klasser	23 min	🚶	1.7 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 513 elever, 33 klasser	25 min	🚶	1.9 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 598 elever, 35 klasser	19 min	🚶	1.3 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	16 min	🚶	1.1 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	17 min	🚶	1.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

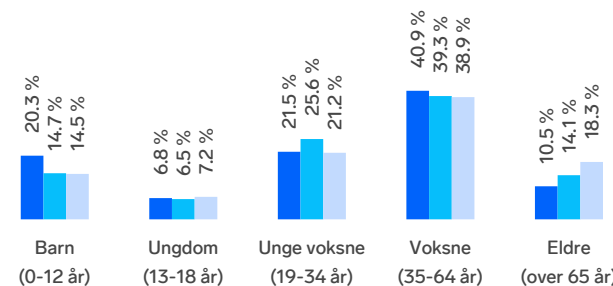
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brattlikollen	1744	715
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager

Bauneveien barnehage (1-5 år) 101 barn	12 min	🚶	0.9 km
Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 år) 36 barn	16 min	🚶	1.1 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 57 barn	16 min	🚶	1.1 km

## Dagligvare

Rema 1000 Sandstuveien PostNord	5 min	🚶	0.4 km
Kiwi Karlsrud	15 min	🚶	

## Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil

## Turmulighetene

 Nærhet til skog og mark 94/100









## Støynivået

 Lite støynivå 89/100

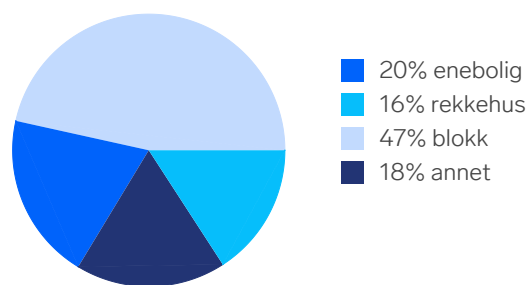
## Gateparkering

 Lett 88/100

## Sport

-  Holtet v.g. skole 16 min   
Aktivitetshall 1.1 km
-  Bækkelagshallen 17 min   
Aktivitetshall 1.2 km
-  Mudo Nordstrand 15 min 
-  SATS Karlsrud 16 min 

## Boligmasse







«Veldig barnevennlig område med nærheten til skogen.»

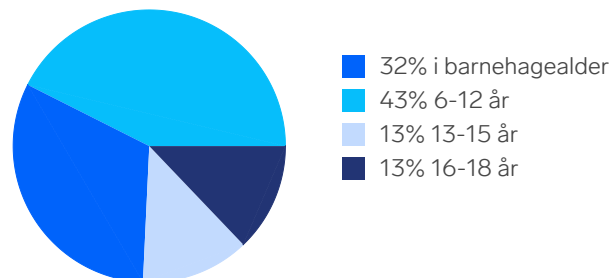
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Manglerud Senter 24 min 
-  Apotek 1 Karlsrud 16 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

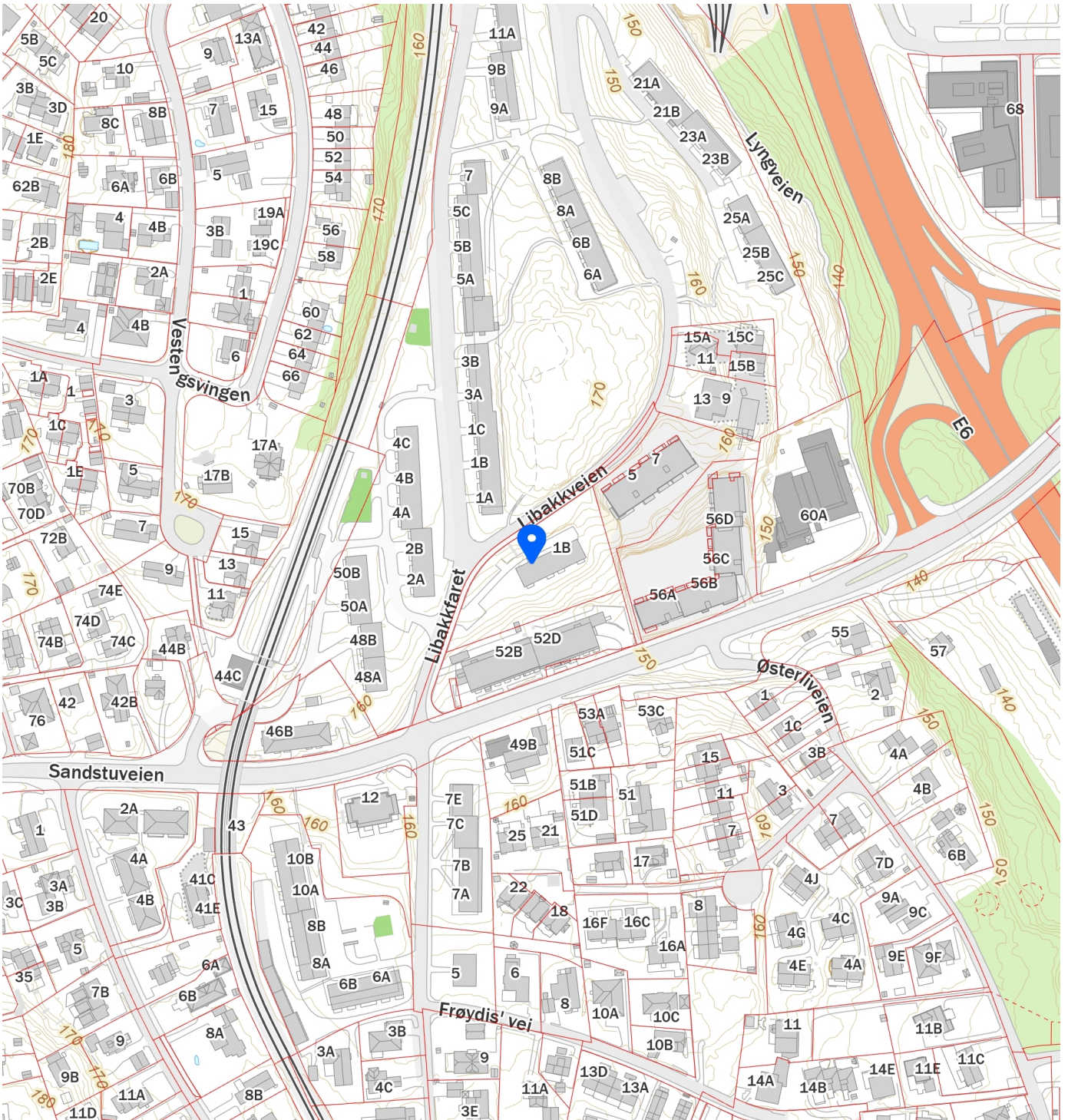
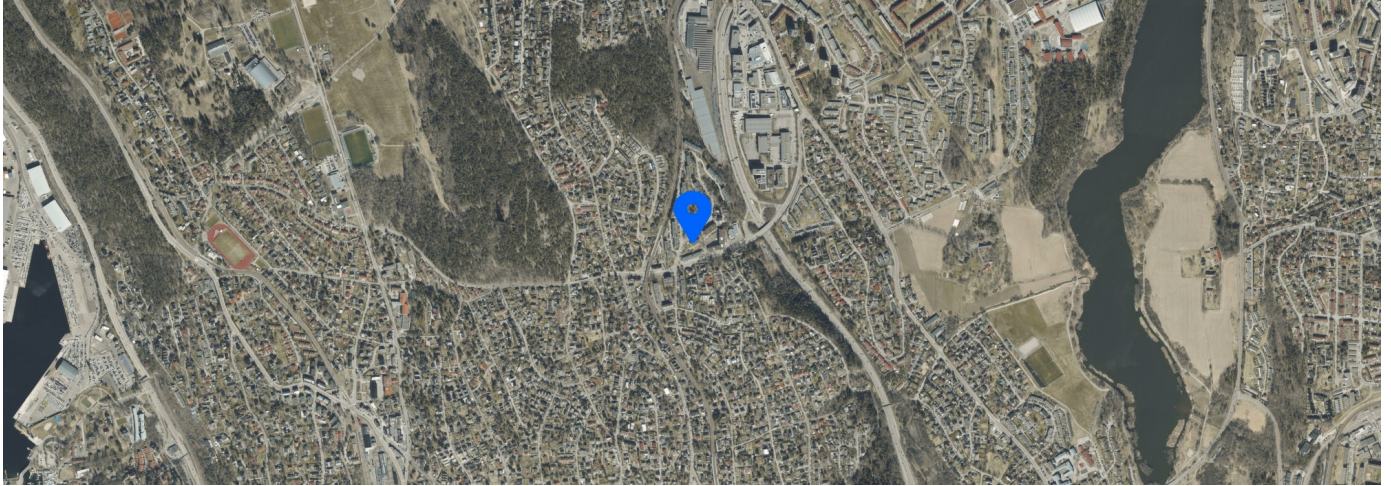


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





# Ekstraordinært årsmøte 2023

Bratlikollen Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 30. mars - 5. april 2023

# Velkommen til årsmøte i Bratlikollen Boligsameie

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

## Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. mars kl. 13:00 og lukker 5. april kl. 13:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1478>

## Hvordan deltar du digitalt?

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

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

## Manuell stemmeseddel

Dersom du ikke kan stemme digitalt - kan du levere vedlagte stemmeseddel i postkassen til styret ved inngangen til gamle vaskeriet i Libakkfaret 5. Denne må leveres innen Onsdag 5.04. kl. 13:00.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Fullmakt til å kun ha en lekeplass og oppgradere og utvide denne
5. Fullmakt til å øke summen til lekeplass fra totalt kr 500.000 til kr 600.000

Med vennlig hilsen,

**Styret i Bratlikollen 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

Mona Kvandahl fra OBOS 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

Aashild Ødegaard og Anne Sagabråten 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

## **Fullmakt til å kun ha en lekeplass og oppgradere og utvide denne**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Styret viser til tidligere vedtak vedrørende lekeplassen og på grunn av utfordringer med støy hvor fagpersonell og styret ikke anser at det er tilrådelig med lekeplass for barn i Libakkfaret 10. Styret ber derfor om fullmakt om å få oppgradere og utvide den eksisterende lekeplassen i Libakkfaret 5.

### **Forslag til vedtak**

Styret viser til tidligere vedtak vedrørende lekeplassen og på grunn av utfordringer med støy hvor fagpersonell og styret ikke anser at det er tilrådelig med lekeplass for barn i Libakkfaret 10. Styret ber derfor om fullmakt om å få oppgradere og utvide den eksisterende lekeplassen i Libakkfaret 5.

---

Sak 5

## **Fullmakt til å øke summen til lekeplass fra totalt kr 500.000 til kr 600.000**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Ut fra tidligere prisoverslag på lekeapparater, grunnarbeid og montering er dette økt fra 2021 da vedtaket ble gjort pålydende totalt kr 500.000 og totalt kr 100.000 til uforutsett. Styret ber derfor om fullmakt til å bruke inntil kr 600.000 til lekeplassen utenfor det gamle vaskeriet og kr 50 000 ekstra om noe uforutsett oppstår.

### **Forslag til vedtak**

Styret ber derfor om fullmakt til å bruke inntil kr 600.000 til lekeplassen utenfor det gamle vaskeriet og kr 50 000 ekstra om noe uforutsett oppstår.

---

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 30.03.23 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 5.04.23

**Selskapsnummer:** 1478 **Selskapsnavn:** Bratlikollen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Mona Kvandahl fra OBOS er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Aashild Ødegaard og Anne Sagabråten er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

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

*Fortsetter på neste side*

**Sak 4 Fullmakt til å kun ha en lekeplass og oppgradere og utvide denne**

Styret viser til tidligere vedtak vedrørende lekeplassen og på grunn av utfordringer med støy hvor fagpersonell og styret ikke anser at det er tilrådelig med lekeplass for barn i Libakkfaret 10. Styret ber derfor om fullmakt om å få oppgradere og utvide den eksisterende lekeplassen i Libakkfaret 5.

For

Mot

**Sak 5 Fullmakt til å øke summen til lekeplass fra totalt kr 500.000 til kr 600.000**

Styret ber derfor om fullmakt til å bruke inntil kr 600.000 til lekeplassen utenfor det gamle vaskeriet og kr 50 000 ekstra om noe uforutsett oppstår.

For

Mot

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



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Bratlikollen Boligsameie

Organisasjonsnummer: 971515937

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. april kl. 18:00 til 12. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 59.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **52**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **7**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak:

Mona Kvandahl er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **51**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **8**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Valg av protokollvitner

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

### Forslag til vedtak:

Aashild Ødegaard og Anne Sagabråten er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **49**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **10**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

#### **4. Fullmakt til å kun ha en lekeplass og oppgradere og utvide denne**

Fullmakt til å kun ha en lekeplass og oppgradere og utvide denne Styret viser til tidligere vedtak vedrørende lekeplassen og på grunn av utfordringer med støy hvor fagpersonell og styret ikke anser at det er tilrådelig med lekeplass for barn i Libakkfaret 10. Styret ber derfor om fullmakt om å få oppgradere og utvide den eksisterende lekeplassen i Libakkfaret 5.

##### **Forslag til vedtak:**

Styret ber om fullmakt om å få oppgradere og utvide den eksisterende lekeplassen i Libakkfaret 5.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**

Antall stemmer mot vedtaket: **8**

Antall blanke stemmer: **6**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

#### **5. Fullmakt til å øke summen til lekeplass fra totalt kr 500.000 til kr 600.000**

Ut fra tidligere prisoverslag på lekeapparater, grunnarbeid og montering er dette økt fra 2021 da vedtaket ble gjort pålydende totalt kr 500.000 og totalt kr 100.000 til uforutsett. Styret ber derfor om fullmakt til å bruke inntil kr 600.000 til lekeplassen utenfor det gamle vaskeriet og kr 50 000 ekstra om noe uforutsett oppstår.

##### **Forslag til vedtak:**

Styret ber om fullmakt til å bruke inntil kr 600.000 til lekeplassen utenfor det gamle vaskeriet og kr 50 000 ekstra om noe uforutsett oppstår.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**

Antall stemmer mot vedtaket: **14**

Antall blanke stemmer: **7**

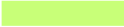

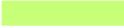

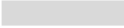


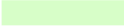

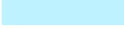

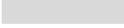

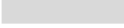








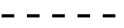





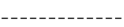
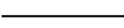
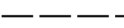





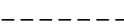




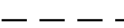



Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:

Møteleder:               Mona Kvandahl/s/  
Protokollvitne:       Aashild Ødegaard/s/  
Protokollvitne:       Anne Sagabråten/s/



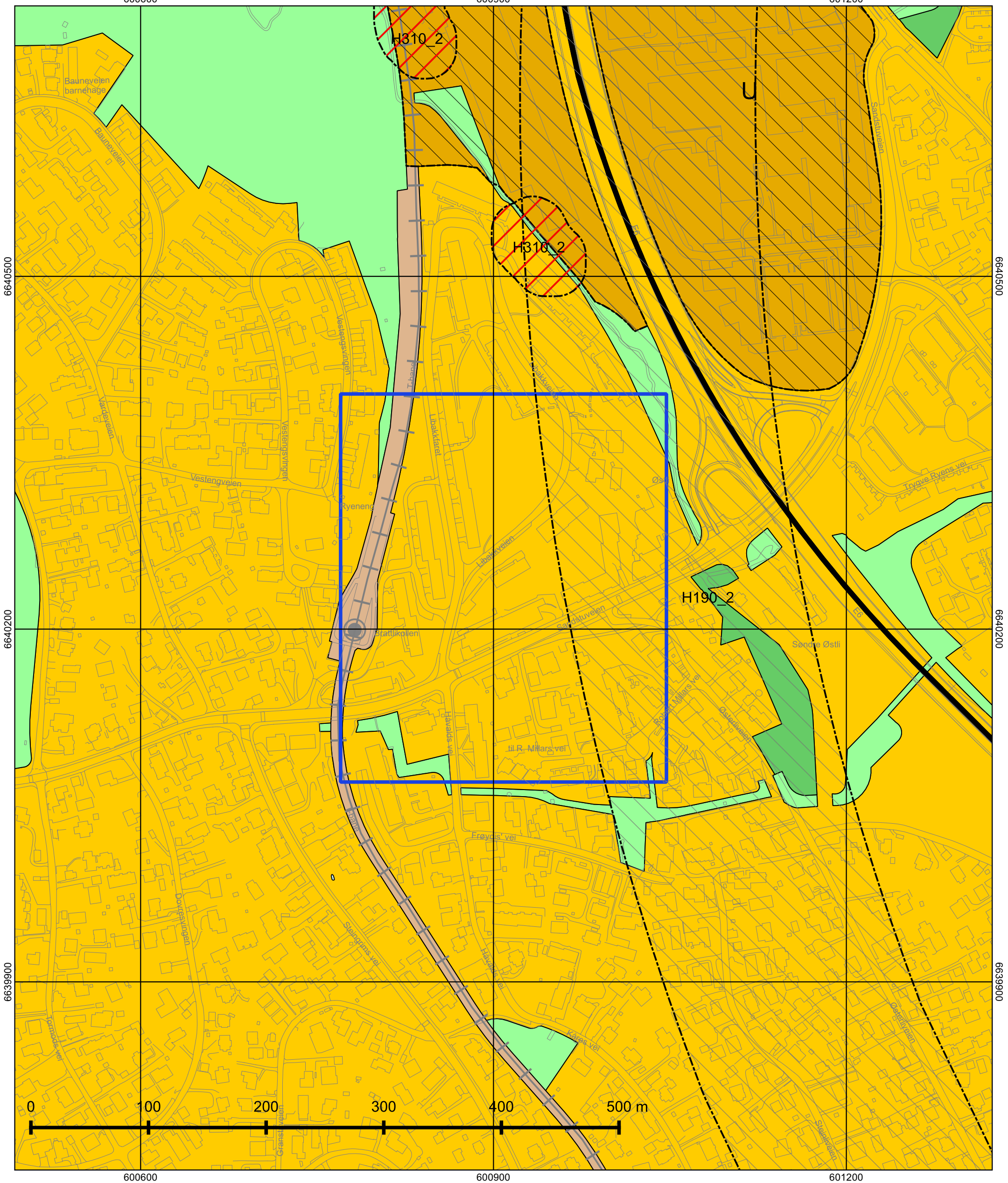
## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Oppheving av eiendomsgrense
	41 - Turvei/skiløype		Inn-/utkjøring
	65 - Spesialområde privat vei		Avkjørsel
	70 - Felles avkjørsel		
	72 - Felles lekeareal		
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	121 - Forretning og kontor		
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder/bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1510 - Energianlegg		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2012 - Fortau		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		
	Regulert eiendomsgrense		
	Grense for bebyggelse		
	Bygningens avgrensning i beb. plan		
	Underjordisk anlegg		
	Byggegrense		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Regulert stoyskjerm		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		

600600

600900

601200



600600

600900

601200

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.10.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 324660/86500001

Deres ref.: 62747/ LENAND

## 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

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

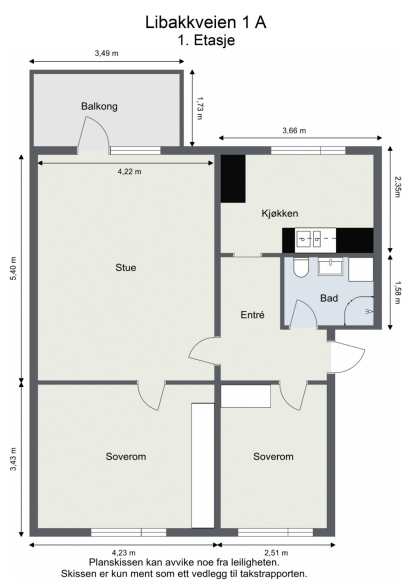
 Libakkveien 1 A, 1184 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 149, bnr. 433, snr. 299

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m<sup>2</sup> BRA-i: 66 m<sup>2</sup>

 Room  
Sketcher



Befaringsdato: 06.10.2024

Rapportdato: 14.10.2024

Oppdragsnr.: 14138-1715

Referansenummer: FX1786

Autorisert foretak: Takspartner Hosle

Vår ref: Håkon Hosle



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstpartner Hosle

### Rapportansvarlig

Håkon Hosle

Uavhengig Takstingeniør

haakon@takstpartner.no

984 83 118

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en tre-roms selveierleilighet beliggende i byggets 1 etasje i Libakkveien 1 A på Bratlikollen i Oslo. Leiligheten fremstår som ett oppussingsobjekt med stedvis større bruksslitasje grunnet elde, bruk og manglende vedlikehold. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig. Leiligheten disponerer to boder i kjeller. Det er ingen fast parkeringsplass som følger boligen men sameiet har 171 nummererte parkeringsplasser som kan leies. Ellers gateparkering etter stedets gjeldene bestemmelser.

For ytterligere informasjon se konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen oppført i 1954, bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden boligen ble oppført, og er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.

Tilstandsanalysen er basert på nivå 1, visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det foreligger en Tilstandsrapport, er det likevel påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Lavblokk på 3. etasjer og kjeller med bærende konstruksjon i mur og betong. Skillende dekker i armert betong. Fasader forblendet med mur/plater. Flatt yttertak antatt tekket med papp/membran. Tak er kun visuelt befart fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggforskriftene. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

Bygningen har malte trevinduer med tre-lags glassfelt med produksjonsår 1985.

Entredør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann og- lydklassifisert type b30/35db. Balkongdør med malte trerammer tre-lags glassfelt med produksjonsår 1985.

Adkomst fra stue til en syd/- østvendt innglasset balkong med på ca. 6 m<sup>2</sup>. Balkongen er forøvrig utstyrt med utelys.

Innglassede balkonger generelt, er å betrakte som S-ROM. Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale lufteåpninger mellom glassene eller skyvbare glassfelter som kan åpnes/lukkes.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater er belagt med:

**Vegg:** Overflater er belagt med fliser på badetrom eller malt strie/strietapet i øvrige rom.

**Tak:** overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på badetrom eller malte slette flater i øvrige rom.

**Gulv:** Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på badetrom, laminat på kjøkken og i entre eller furugulv i øvrige rom.

Skillende dekker i armert betong. Dekket er punktvis kontrollert med laser for svanker/retningsavvik.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 5 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv i entré over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 5 mm igjennom hele rommet.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig har boligen finerte dører med tre-speil til alle rom.

Dører med normal bruksfunksjon.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

## Bad

Flislagt badetrom med ukjent byggeår. Ferdigattest datert 29.06.2011 er lagt til grunn for kontroll av badetrommet.

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 30 mm med en avstand på 98 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 15 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig banemembran ført opp ved dørterskel.

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speilskap med overlys, dusjhjørne med svingbare glassdører, vegghengt klosett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering fra badetrommet og tilluft via spalte under dør på 12 mm.

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med glatte malte, ett-speils finerte/heltre skapfronter, laminert benkeplate, 1 1/2 oppvaskkum og frittstående oppvaskmsskin.

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via klaffventil til felles sjakt.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Plast rør i rør system med fordelerstokker plassert bak luke i tak på badetrom.

Hovedstoppekraner er plassert på fordelerstokker, funksjonstestet ok.

Avløpsrør av plast.

Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra badetrom og kjøkken. Tilluft via ventiler i yttervegg.

Leiligheten er oppvarmt med gulvvarme på badetrom og sentralfyr med radiatorovner.

Boligen selges via arvinger og selger besitter ikke førstehånds informasjon om boligens strømnnett. Spørsmål er derfor ikke besvart.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

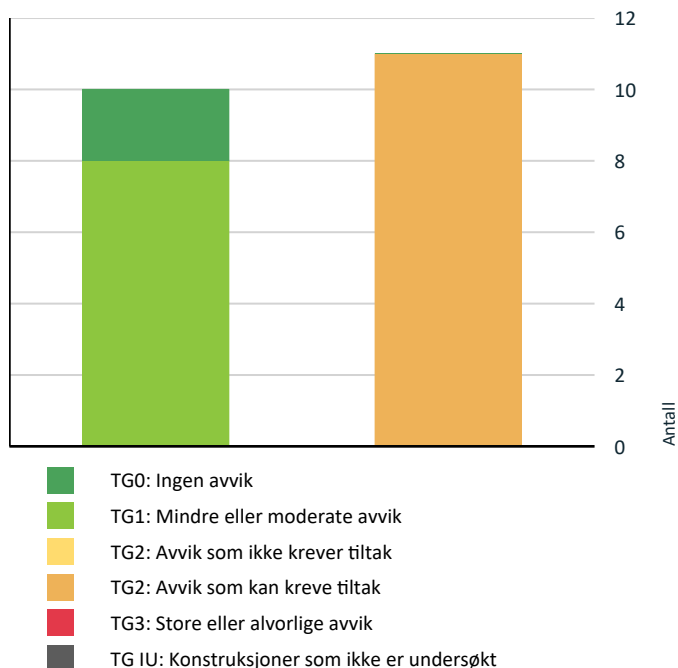
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for Borettslagets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

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

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tekniske installasjoner > Oppvarming generelt [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1954

### Kommentar

Ifølge Eiendomsverdi

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Boligen fremstår av noe eldre standard med stedvis større bruksslitasje grunnet elde, bruk og manglende vedlikehold.

### Vedlikehold

Leiligheten er gammel og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Lavblokk på 3. etasjer og kjeller med bærende konstruksjon i mur og betong. Skillende dekker i armert betong. Fasader forblendet med mur/plater. Flatt yttertak antatt teknet med papp/membran. Tak er kun visuelt befart fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse.

Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert.

Bygningen er oppført etter datidens byggforskriftene. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med tre-lags glassfelt med produksjonsår 1985.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduerver av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid.

Det registreres noe værslitte karmen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket. Grunnet alder på vinduer vil ikke disse ha samme isolasjonsevne som nye vinduer mtp. varmetap.

Tilstandsgrad er satt grunnet alder.

### TG 2 Dører

Entredør med kikkeshull, sikkerhetslås som er brann og- lydklassifisert type b30/35db. Balkongdør med malte trerammer tre-lags glassfelt med produksjonsår 1985.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkongdør er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket. Grunnet alder på balkongdør vil ikke denne ha samme isolasjonsevne som nye dører mtp. varmetap. Tilstandsgrad er satt grunnet alder.

## TE 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst fra stue til en syd/- østvendt innglasset balkong med på ca. 6 m<sup>2</sup>. Balkongen er forøvriog utstyrt med utelys.

Innglassede balkonger generelt, er å betrakte som S-ROM. Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale lufteåpninger mellom glassene eller skyvbare glassfelter som kan åpnes/lukkes.

## INNVENDIG

### TE 2 Overflater

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på badrom ellers malt strie/strietapet i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på badrom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på badrom, laminat på kjøkken og i entre ellers furugulv i øvrige rom.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Leiligheten fremstår av eldre stand med stedvis større bruksslitasje grunnet elde, bruk og manglende vedlikehold. Overflateoppussing må påregnes ved ett eierskifte.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsgtaden er satt grunnet slitasje fra elde og bruk

### TE 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Skillende dekker i armert betong. Dekket er punktvis kontrollert med laser for svanker/retningsavvik.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 5 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv i entré over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 5 mm igjennom hele rommet.

### TE 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerte/antatt noen heltre dører med tre-speil til alle rom.

Dører med normal bruksfunksjon.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt baderom med ukjent byggeår. Ferdigattest datert 29.06.2011 er lagt til grunn for kontroll av baderommet.

### 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Dør inn mot baderom er utført i ikke fuktbestandige materialer og er plassert i våtsone ved dusj.

Det registreres to sprukne fliser i nedre flisrad i dusjsone. Ved innfesting av dusjdører.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt grunnet dør som er plassert i våtsone og to sprukne fliser. Dusjsone er avgrenset med dusjdører og fuktsikring av dør er ivaretatt.

### 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 30 mm med en avstand på 98 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 15 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

### 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig banemembran ført opp ved dørterskel.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TE1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speilskap med overlys, dusjhjørne med svingbare glassdører, vegghengt klosett og opplegg for vaskemaskin.

## 2. ETASJE > BAD

### TE2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering fra baderommet og tilluft via spalte under dør på 12 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

tilstandsgraden er satt grunnet manglende mekanisk avtrekk fra baderommet.

## 2. ETASJE > BAD

### TE0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med glatte malte, ett-speils finerte/heltre skapfronter, laminert benkeplate, 1 1/2 oppvaskkum og frittstående oppvaskmsskin.

### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med stedvis større bruksslitasje grunnet eldre, bruk og manglende vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsgraden er satt grunnet alder og bruksslitasje.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via klaffventil til felles sjakt.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende forsert avtrekk over kokesone.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Plast rør i rør system med fordelerstokker plassert bak luke i tak på badrom.  
Hovedstoppekraner er plassert på fordelerstokker, funksjonstestet ok.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er manglende endetetting rundt varerør (rør utenpå vannrør) på kjøkken. Dette skal gjøre så eventuelt lekkasjevann blir ført tilbake til våtrom/rom med sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende endetettinger på vannrør på kjøkken.

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.  
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra badrom og kjøkken. Tilluft via ventiler i yttervegg.

# Tilstandsrapport

## **TG 2** Oppvarming generelt

Leiligheten er oppvarmt med gulvvarme på badetrom og sentralfyr med radiatorovner.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

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



## **TG 2** Elektrisk anlegg

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

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

Boligen selges via arvinger og selger besitter ikke førstehånds informasjon om boligens strømmett. Spørsmål er derfor ikke besvart.

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

### Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

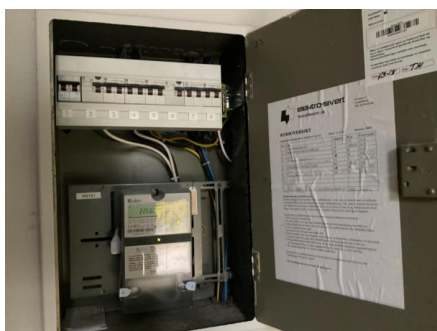
4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** Grunnet manglende dokumentasjon og kjennskap til anlegget, så anbefales det en kontroll utført av ett autorisert el-foretak.

# Tilstandsrapport

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



## Branntekniske forhold

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

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

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

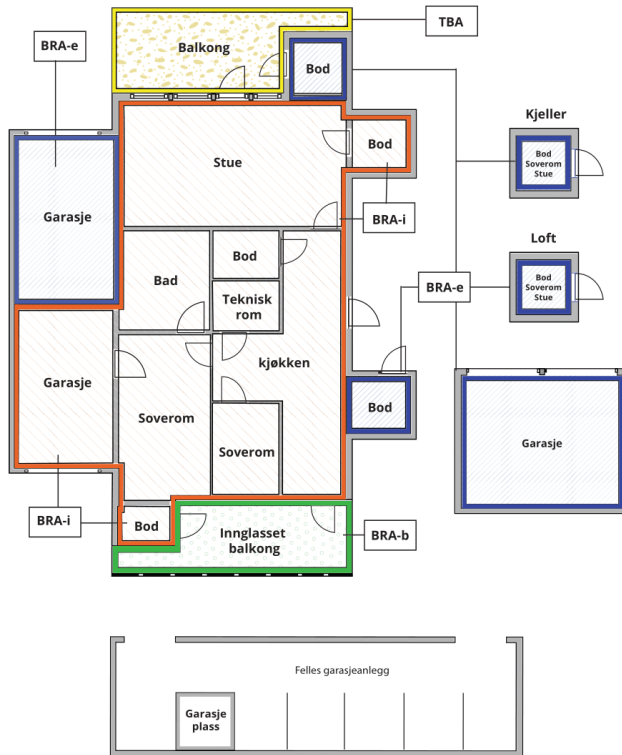
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	66		8	74	
kjellerboder		9		9	
<b>SUM</b>	<b>66</b>	<b>9</b>	<b>8</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>83</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2		
kjellerboder		Bod , Bod 2	

### Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Boder som er merket med leilighetsnummer er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Innglassede balkonger generelt, er å betrakte som S-ROM. Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale luftåpninger mellom glassene, skyvbare glassfelter som kan åpnes/lukkes. Balkongen er målt opp inklusiv yttervegg.

Kjellerboder er målt opp til ca. 4 m<sup>2</sup> og 5 m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	0

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2024	Håkon Hosle	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	149	433		299	52240 m <sup>2</sup>	opplysninger er hentet fra Eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Libakkveien 1 A

### Hjemmelshaver

Sjørbotten Tove (Bo)

### Kommentar

Gjeld og formue er opplyst fra forretningsfører.

### Boligselskap

Bratlikollen Boligsameie

### Eierandel

1 / 308

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning  
Tlf: 02333

### Organisasjonsnr

971515937

### Felles formue

Kr. 47 617 31.12.2023

### Felles gjeld:

Kr. 227 666 01.10.2024

## Eiendomsopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Tre-roms selveierleilighet beliggende i lavblokkens 1 etasje av 3 etasjer og kjeller. Leiligheten består av entré/gang, bad/wc, to soverom, kjøkken og stue med adkomst til en syd/- østvendt innglasset balkong.

Leiligheten fremstår som ett oppussingsobjekt med stedvis større bruksslitasje grunnet elde, bruk og manglende vedlikehold. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig.

Innvendige overflater er belagt med malt strietapet og tregulv, laminat på gulv. Eldre kjøkkeninnredning med glatte malte, ett-speils finerte skapfronter, laminert benkeplate. Flislagt baderom med gulvvarme som er pusset opp i regi av sameiet i ca. år 2010. Det foreligger ferdigattest for hele prosjektet datert 29.06.2011.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller. Det er ingen fast parkeringsplass som følger boligen men sameiet har 171 nummererte parkeringsplasser som kan leies. Ellers gateparkering etter stedets gjeldene bestemmelser.

Sameiet består av 308 seksjoner.

Bratlikollen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971515937, og ligger i bydel 14 Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Libakkfaret 1-11

Libakkfaret 21

Libakkfaret 23

Libakkfaret 25

Libakkveien

Sandstuveien 48

Sandstuveien 50

Gårds- og bruksnummer : 149 433

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i et godt etablert sameie i rolige og barnevennlige omgivelser på Bratlikollen. Boligen ligger nær Ekebergsletta og Ryen tilhørende bydel Nordstrand. Gangavstand til t-bane og buss, barnehager, skoler og nærbutikk. Flere kjøpesenter i nærheten på Bryn, Lambertseter og Manglerud. Ekebergsletta, Østensjøvannet, samt Brannfjellskogen m/lysløyper ligger i kort avstand fra boligen med gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter.

Pent opparbeidet utearealer med prydbusker, trær, lekeplass og asfalterte gangarealer.

For informasjon vedrørende sameiets rehabiliterings historikk se årsberetning eller kontakt styret.

Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

## Siste hjemmelsovergang

### År

1994

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	79390279			
<b>Kommentar</b>				
Fellespolise for sameiet. Den enkelte sameier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

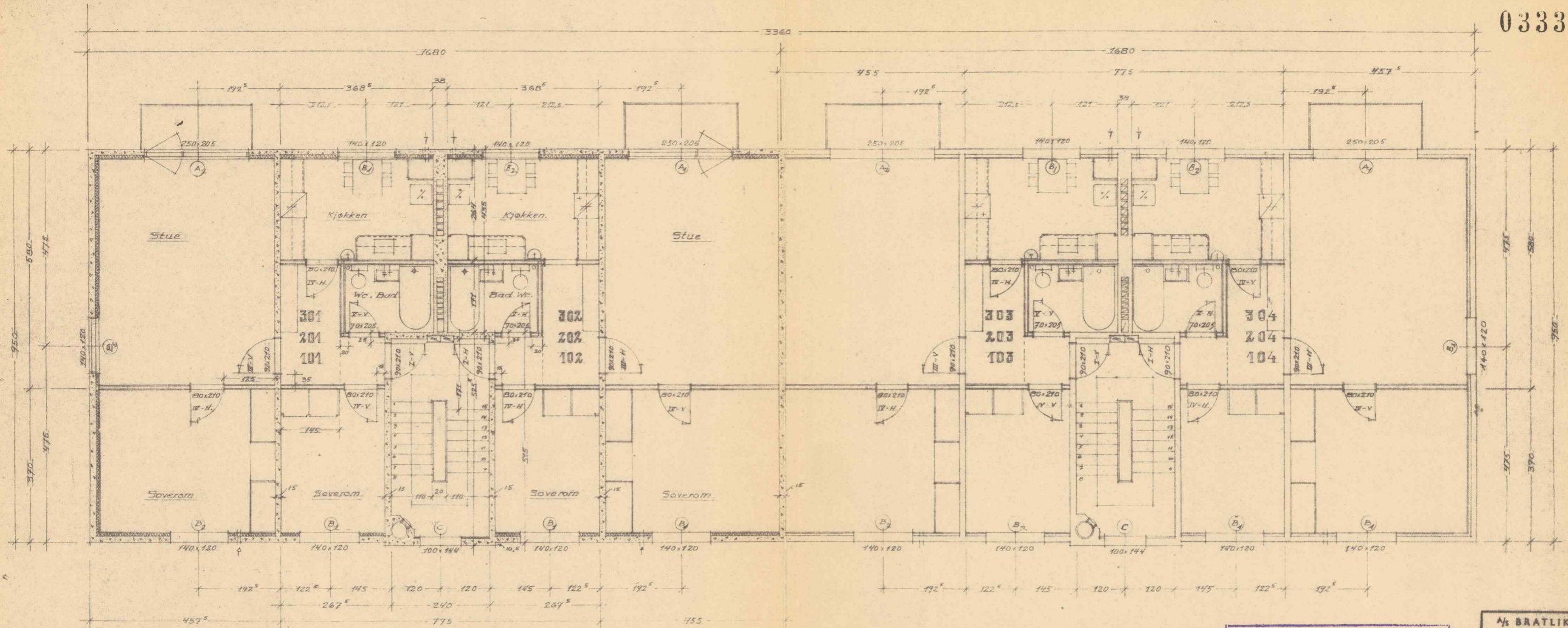
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FX1786>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



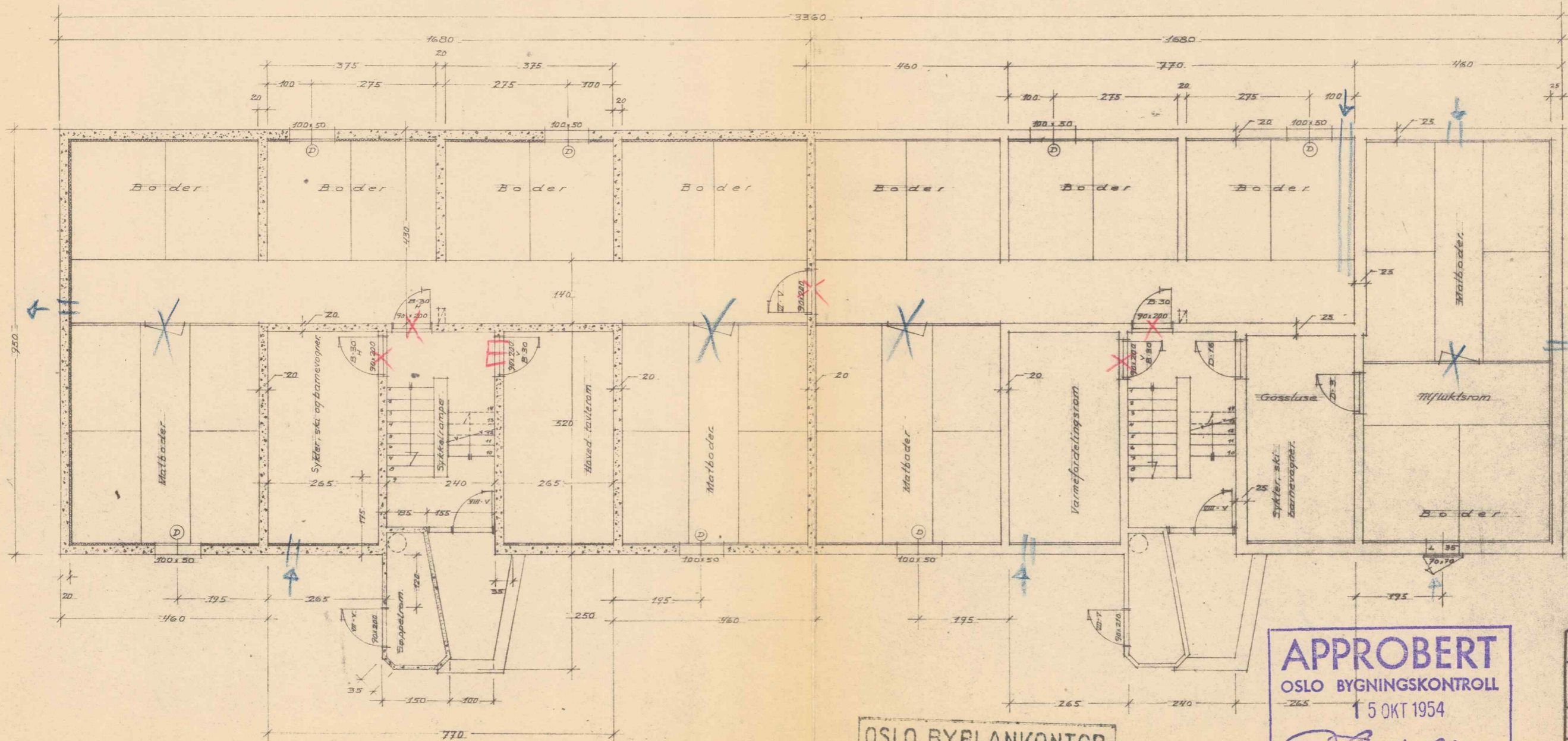
J.1

J.2

OSLO BYPLANKONTOR  
 000277 17. JAN. 55  
 BILNR. 6/9

**APPROBERT**  
 OSLO BYGNINGSKONTROLL  
 15 OKT 1954  
*J. Lars-Olsen*

1/5 BRATLIKOLLEN G. NR. 149 B. NR. 5	
Blokk 7 Plan av etasjerna	
TEGM. NR. 292	102
ERSTATNING FOR	
TEGNET AV <i>HK</i>	MÅL 1:100
OSLO, DEN 16. 54.	
REVIDERT	
HARALD KLEM ARKITEKT M.A.L. BERGELANDSVEIEN 7 TEL. 33 03 54	



J. 1

J. 2

OSLO BYPLANKONTOR  
 000277 17. JAN. 55  
 BILNR. 5/9

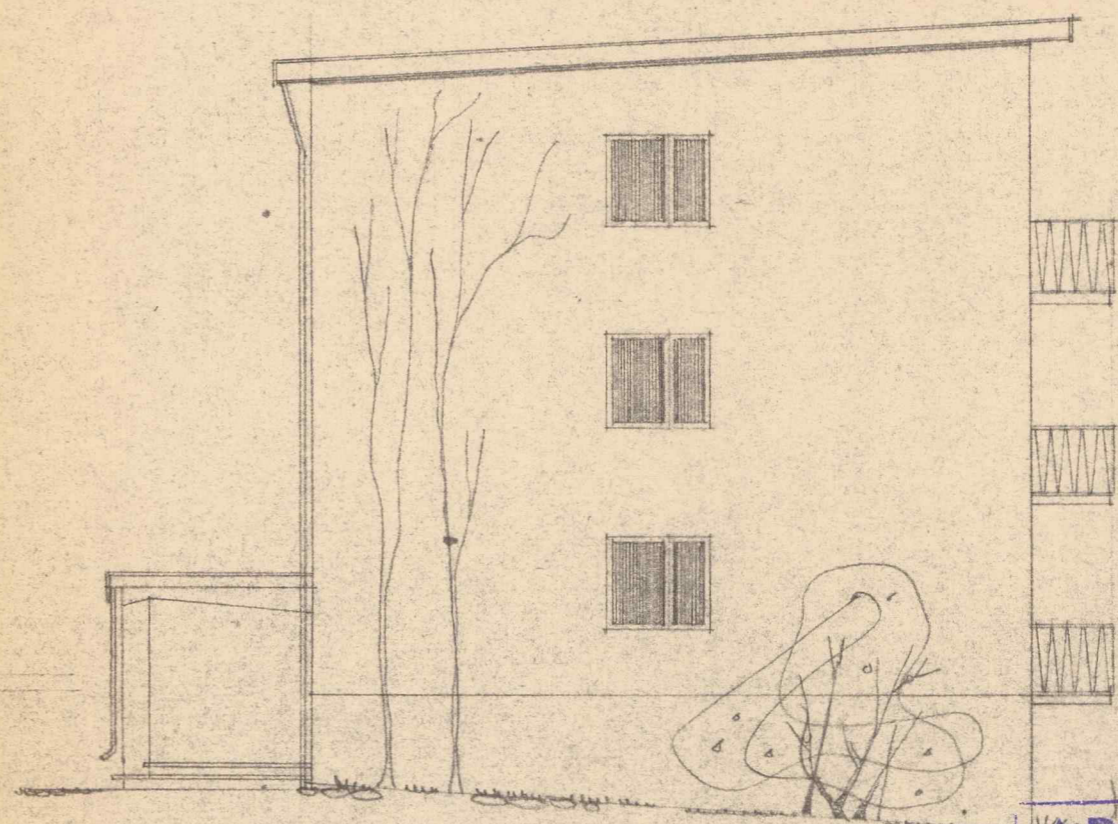
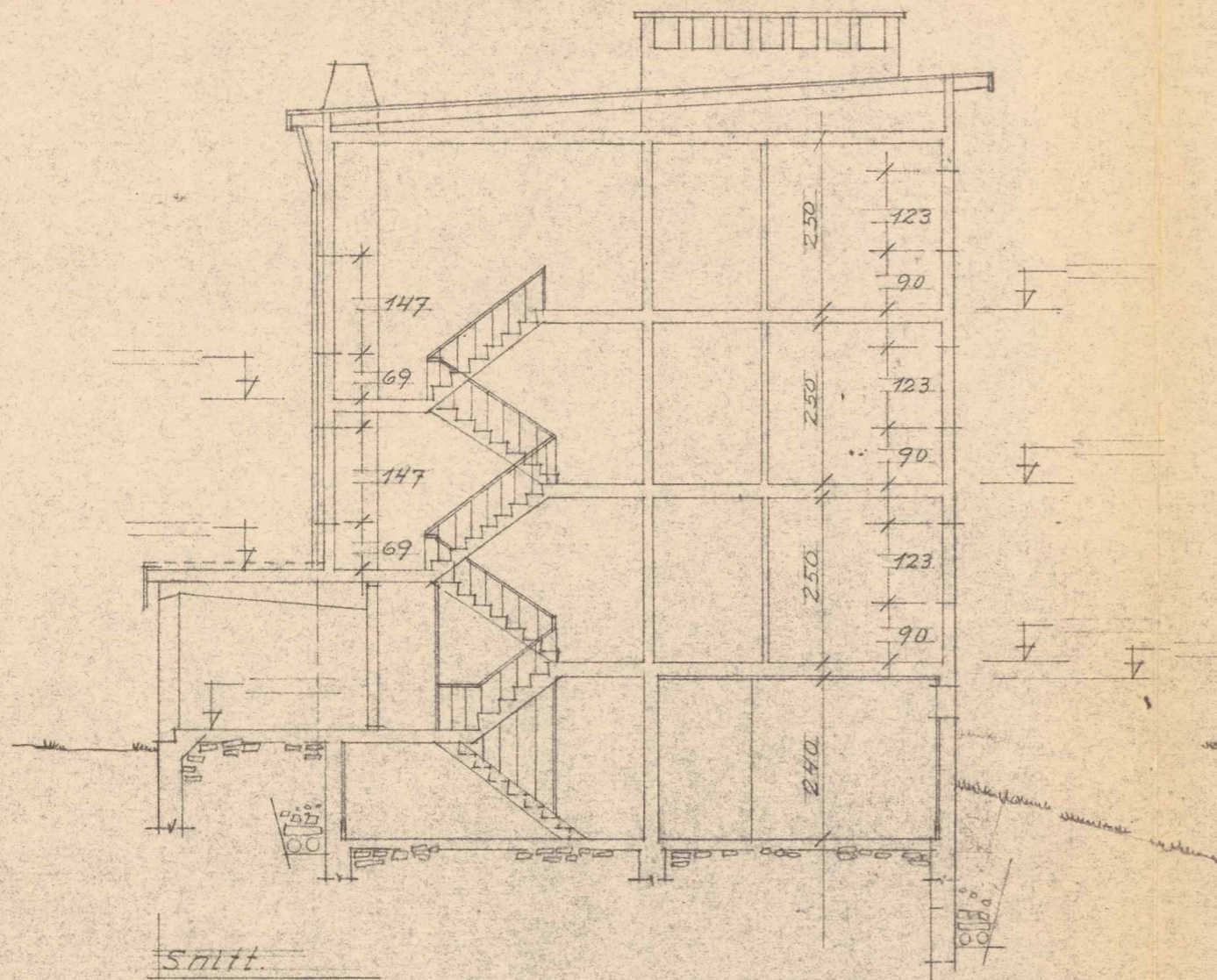
**APPROBERT**  
 OSLO BYGNINGSKONTROLL  
 5 OKT 1954  
*J. Christ-Cheer*

149/437  
 H. J.

1/5 BRATIKOLLEN G. NR. 149 B. NR. 5	
Bløkk 7 Kjellerplan	
EGN. NR. 292-101	
ERSTATNING FOR	
TEGNET AV 25	MÅL 1:700
OSLO DEN 16. 54	
REVIDERT	
HARALD KLEM ARKITEKT M.A.L. BERGELANDSVEIEN 7 TEL. 33 03 34	

03331

7.

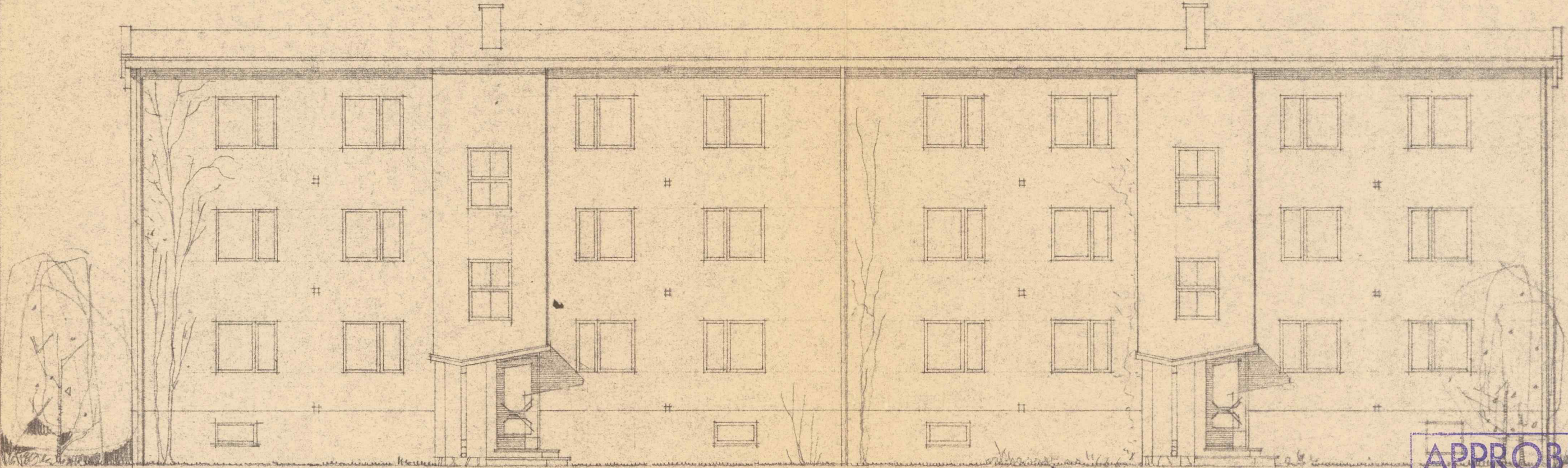


OSLO BYPLANKONTOR  
 000277 17. JAN. 55  
 BIL NR. 7/9

**APPROBERT**  
 OSLO BYGNINGSKONTROLL  
 15 OKT 1954  
*F. Lars-Olsen*

J

A/s Brattlikollen G.nr. 149 Bnr. 5		TEGN. NR. 292-107	
Gavel og snitt, Blokk 7		ERSTATNING FOR	
HARALD KLEM ARKITEKT M, N, A. L. WERGELANDSVEIEN 7 TLF. 33 03 56		TEGNET AV <i>K</i>	MÅL 1:100
		OSLO, DEN 31.8.54	
		REVIDERT	



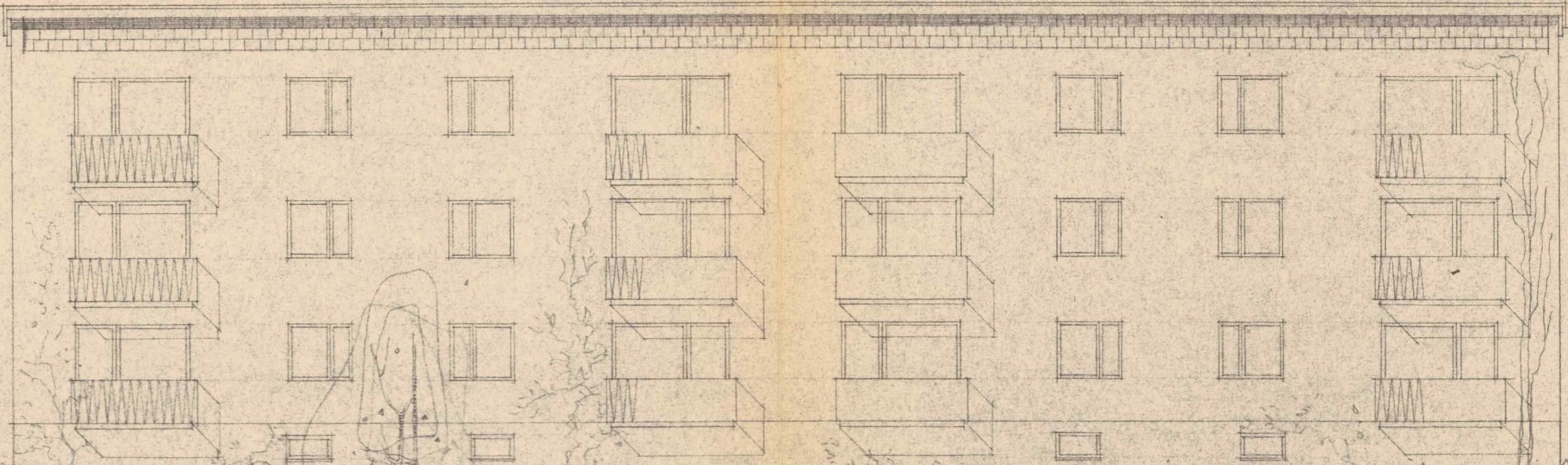
OSLO BYFLANKONTOR  
 000277 17. JAN. 55  
 BIL NR. 8/09

**APPROBERT**  
 OSLO BYGNINGSKONTROLL  
 15 OKT 1954  
*F. Lauri-Olsen*

TEGN. NR. 100/100	ERSTA NING F. 2	OSLO, DEN	ARKITEKT M. A. L.	WERGELANDSVEIEN 7	TLF. 33 03 56
			HARALD KJEM		
			FASEDE NORD.		
			4 BRATTIKOLLEN		

149-5. Blokk 7.

**APPROBERT**  
 OSLO BYGNINGSKONTROLL  
 15 OKT 1954  
*J. Thori-Olsen*



OSLO BYPLANKONTOR  
 000277 17. JAN. 55  
 BIL. NR. 2/9

7/5 BRATLIKOLLEN, BL. J		TEGNET NR. <i>1008</i>	
GNR 149- BNR 5		ERSTATTING FOR	
FASADE SYD.		TEGNET BYL. MAL 1:100	
HARALD KLEM ARKITEKT M. N. A. L. WERGELANDSVEIEN 7 TLF. 33 03 56		OSLO, DEN 17. 8. 54	REVIDERT



# VEDTEKTER

for

## Bratlikollen Boligsameie org. nr. 971 515 937

*Vedtektene er foreslått vedtatt på ekstraordinært årsmøte 22.10.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 22.04.2015.*

*Endret på ordinært årsmøte 25.04.2019.*

*Endret på ordinært årsmøte 07.05.2020.*

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Bratlikollen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 16.11.1983

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 308 boligseksjoner på eiendommen gnr. 149, bnr. 433 i Oslo kommune.

Eiendommen er bebygget med 10 bygg for boliger samt et tilbygg. I hvert av boligbyggene er det fellesrom (kjeller) med boder samt andre fellesrom. Leilighetenes fordeling i bygningsmassen fremgår av denne oversikten:

Bygg	Adresse	Antall leiligheter	Seksjonsnummer
Bygg A	Sandstuveien 48-50	32	1-32
Bygg B	Libakkfaret 2-4	40	33-72
Bygg C	Libakkfaret 1-3	40	73-112
Bygg D	Libakkfaret 5-7	32 + tilbygg	113-144
Bygg E	Libakkfaret 9-11	32	145-176
Bygg F	Libakkfaret 8-10	32	177-208
Bygg G	Libakkveien 21-23	32	209-240
Bygg H	Libakkveien 6-8	32	241-272
Bygg I	Libakkveien 25	24	273-296
Bygg J	Libakkveien 1	12	297-308

(2) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### 1-3 Særlige forhold vedr. seksjon nr. 77 og nr. 247

(1) Bruksenheter som knytter seg til disse seksjonene, skal fortrinnsvis disponeres av Sameiet som bolig for vaktmestere. Seksjonene tilhører fellesskapet og kan ikke omsettes uten etter lovlig vedtak i sameiermøtet. Styret har rett til å disponere eventuelle ledige eierseksjoner som bolig for andre.

(2) Alle inntekter og utgifter forbundet med de nevnte eierseksjoner er å betrakte som fellesinntekter og fellesutgifter.

#### **1- 4 Formål**

Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. Sameiets formål er videre å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av seksjonene.

#### **1-5 Sameiebrøk**

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden og er 1/308 for hver seksjon.

### **2. Rettslig disposisjonsrett**

#### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i pkt. 2-1 (5). Dette gjøres ved at forretningsfører varsles og gir videre beskjed til styret for overdragelser. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

(3) Styret kan leie ut parkeringsplasser etter en venteliste.

(4) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(5) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(6) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(7) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol-/vindavskjerming, sideskjermer, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, valg av vindustyper, fastmontert belysning og lignende.
- Det er ikke tillatt å bore i fasade. Dette gjelder også rekkverket på balkongen
- Elektriske arbeider skal utføres av elektriker forhåndsgodkjent av styret

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel. Ethvert arbeid som krever tillatelse fra Plan- og bygningsmyndighetene skal på forhånd godkjennes av styret i sameiet for å kunne iverksettes.

(8) Avfallshåndtering ivaretas ved avfallsbeholdere lokalisert i nærhet av byggene og sameiet praktiserer avfallssortering.

(9) Avfall som ikke passer til de ordinære avfallsbeholderne, må hver enkelt seksjonseier selv skaffe bort til nærmeste offentlige deponi. Avfall skal ikke plasseres i fellesarealer.

(10) Det er bare tillatt å ha parabolantenne forutsatt at det er søkt til styret og at man plasserer antennen under balkongens rekkverk.

(11) Sameiet tillater kameraovervåking på fellesarealer forutsatt at offentlige regler for dette blir fulgt.

(12) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/ utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/ årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(13) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### **3-2 Midlertidig bruksrett til fellesareal**

(1) Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

### **3-3 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Det er ikke tillatt å holde hund og katt. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **4. Sameiets parkeringsplasser**

(1) Styret disponerer sameiets parkeringsplasser og leier disse ut til sameiets beboere. Det er ikke tillatt med fremleie av parkeringsplass. Leietaker skal disponere bil. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner. Styret kan omfordele tildelte plasser.

#### **4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Sameiet dekker kostnadene for etablering av infrastruktur lokalisert i området over veien fra Libakkfaret 5 (det gamle vaskeriet) og Libakkfaret 3A/B, samt innkjøp av ladebokser. Den som leier plass til elbil betaler et månedlig beløp som dekker leie av ladeboks, en andel av kostnadene for infrastrukturen, og vedlikehold. Det månedlige beløpet settes av styret. I tillegg kommer betaling for strøm som den enkelte elbil benytter. Det vil være individuell innbetaling av strøm».

### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) Inventar
- b) Utstyr, som vannklosett, badekar, dusjdørør/ dusjkabinett og vasker
- c) Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) Skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) Listverk, skillevegger, tapet
- f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) Rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) Vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) Sideskjermer
- k) Innglassinger til balkong

- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, dette gjelder også vinduer og dører.
- (5) Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet slik at rør ikke fryser.
- (6) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (7) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
- (8) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæververk.
- (10) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (11) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (12) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (13) Sameierne er ansvarlig for at alt av vedlikehold og/eller reparasjoner og installasjoner i den enkelte seksjon utføres fagmessig. Alt arbeid som gjelder rørlegging, ventilasjon og elektrisitet skal utføres av autoriserte fagfolk. Ventilasjonssystemet skal håndteres av fagpersonell utpekt av styret.
- (14) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold eller forsømt melding. jf. eierseksjonsloven § 34.
- (15) Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.
- (16) Når erstatningsansvar er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 6-3 anvendes.

(17) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret etter varsling vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

## **5-2 Ombygning og endring av egen seksjon**

(1) Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre dette svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

(2) Forbud mot å flytte kjøkken og bad.

En sameier kan ikke flytte bad eller kjøkken fra opprinnelig plassering til et annet sted i leiligheten.

(3) En sameier kan ikke endre ventilasjonssystemet i seksjonen. Avtrekksventiler på kjøkken og bad, samt lufteventiler i vinduer og yttervegg skal alltid være åpne. Kjøkkenvifte skal aldri tilkobles avtrekkssystemet eller lufteventil i yttervegg. Kostnader i forbindelse med ekstra vask og rens av fasade og ventilasjonssystem vil tilfalle den enkelte seksjonseier som har ureglementert montert vifte.

(4) En sameier kan ikke fjerne eller flytte på innretninger som knytter seg til sentralvarmeanlegget, eksempelvis rør og radiatorer.

(5) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, og godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

## **5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer mm**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren 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 tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

I tillegg til denne lovbestemte panterett, har sameiet slik panterett:

- Sameiets har panterett i hver seksjon for kr 20 000. Denne panteretten har i henhold til det tinglyste dokument om seksjonering av eiendommen, prioritet etter kr 250.000 uten opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet til inntil 90 % av senere lånetakster avholdt av en godkjent takstmann eller offentlig instans.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

## **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

## **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fem varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år, mens den for de andre medlemmene er to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Styret velger selv nestleder og eventuelt sekretær blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle styrets årsberetning/ årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/ årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

### **9-5 Hvem kan delta på årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med:

- a) Eierseksjon: Eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) Bruksenhet: Et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) Bruksenhetens hoveddel: En sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) Bruksenhetens tilleggsdel: De delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) Fellesareal: De delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) Boligseksjon: En seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) Sameiebrøk: Seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) Seksjonering: Å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) Reseksjonering: En ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) Sameiet (eierseksjonssameiet): Fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **11-3 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.