MIDTÅSEN 54B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Meglerinfo
Årsmøte 2024
Protokoll årsmøte 2024
Ekstraordinært årsmøte 2024
Prokoll ekstraordinært årsmøte 2024
Husordensregler
Vedtekter
Ekspedisjonsdokument Vaaningshus 1950
Plantegning
Servitutt
Festekontrakt
Reguleringskart
Reguleringsbestemmelser
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Midtåsen 54B
1166 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1950
BRA: 78 m^2
BRA (ny arealstandard): 90 m^2
BRA-i (ny arealstandard): 78 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	13	8	1	0

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS
paal@taksthuset.no
99511869

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29264

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Stue, målt ca 2,6 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Åpent kjøkken, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Ett soverom (stort), målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Entre/gang, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue.
TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i åpent kjøkken og ett soverom.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Balkong

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyde på rekkverk er målt til ca 95 cm fra topp gulvfliser. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav, samt stedvis bompuss under gulvfliser.
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at ett vindu i dusjbad fra 1989 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vindu fra 1989 bør påregnes på noe sikt.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipemur kan besiktiges fra to sider i stue. Begge sider er forblendet med dekor skiferstein. Resterende sider av pipemur vender mot yttervegg og naboleilighet.

Det er montert ildfast glassplate under og i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast glassplate mot brennbart materiale på gulv ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpningen til peisovnen, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.
Stedvis sprekkdannelser i to ildfaste stein, samt større glippe mellom to ildfaste stein i peisovn.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Toalettrom: Wc-rom

Oppsummering

Wc-rommet ble oppgradert med nye gulvfliser med underliggende gulvvarme, downlights belysning og nytt sanitærutstyr i 2011, i henhold til tidligere eier.

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speil er montert på vegg over servant.
Veggklosett.

Det er montert krom kobberrør synlig på vegg til servantbatteri.
Rommet har ikke gulvsluk.

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventilasjon i wc-rom, samt at det ikke er etablert noe drensåpning for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd sisterne til veggklosett og at det ikke er framlagt noe dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.
Dels skjult elektrisk anlegg.
Varmekabler i dusjbad fra 2008. Gulvvarme i wc-rom og flislagt del av entre/gang av antatt varmefolie fra 2011.
Downlight belysning i alle rom, bortsett fra i stue og begge soverom.
Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.

Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i ca 2011, bortsett fra eldre hovedsikringen fra ukjent år.
Vesentlige deler av det elektriske anlegget i leiligheten er montert nytt i ca 2011.
Det elektriske anlegget i dusjbad er i hovedsak fra 2008.

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

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

Det er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2011, dokument datert 13.09.2012.
Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent i 2022 i henhold til eier, dokumentasjon ble ikke fremvist.

TG-2 er satt med tanke på at manglende dokumentasjon på gjennomført kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten i 2022 og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999.

Ventilasjon

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten og manglende avtrekksventil i åpent kjøkken tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Dusjbad

Oppsummering av overflater

Vindu er montert i våtsone. Det ble ikke registrert avvik på vindusramme og annet malt trevirke i forbindelse med vinduet. Foringsflater rundt vinduet er flislagt.

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist over hovedsluk og hjelpesluk er ca 1,0 cm som anses som tilfredstillende.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 7,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone er stedvis i tilnærmet vater og tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i dusjbadet.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det ble ikke registrert Ferdigattest eller Midlertidig brukstillatelse på eiendommen i Saksinnsyn hos kommunen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.3.2025

Rapportdato
5.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Tor-Christian Croff Tangenes og Linnea Lin**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning**
Telefon: **99511869**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS**
Epost: **paal@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Midtåsen 54B, 1166 0slo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	184	Bruksnr:	55	Festenr:	
Seksjonsnr:	22	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1950**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 3 etasjer pluss kaldtloft beliggende tilbaketrukket fra offentlig vei. Adkomst til leiligheten via internvei og trappeoppgang fra Midtåsen.
Kommunalt vann og avløp.
Parkering i gater etter gjeldene bestemmelser.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er pusset og malt. Dekker/etasjeskillere i armert betong.
Saltakkonstruksjon, tekket med takstein. Taket er ikke besiktiget på befaringsdag.
Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt, byggeår tatt i betraktning.
Fasadens gavlvegger er rehabilitert/etterisolert med påført sprøytebetong i senere tid, ukjent år.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	78	78	0	Entre/gang, dusjbad, wc-rom, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, 2 soverom - hvorav ett med utgang balkong.	
Totalt m²	**78**	**78**	**0**		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	78	78	0	0	5
Kjeller	12	0	12	0	0
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	**90**	**78**	**12**	**0**	**5**

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	15	0	15
Totalt m²	**15**	**0**	**15**

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten to kjellerboder på henholdsvis ca 3,4 og 8,1 m2 og en loftsbod med gulvareal på ca 15,3 m2 målt under skråtak, loftsboden er ikke målverdig i henhold til NS3940`s skråtaksbestemmelser.

Felles sykkelrom og vaskerom i sameiet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Vestvendt, dels overbygget balkong på ca 4,9 m2 med utelys. Betonggulv med overliggende fliser. Naturlig avrenning fra gulv. Spilerekkverk i malt stålkonstruksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Fliser på gulv er montert i senere tid.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyde på rekkverk er målt til ca 95 cm fra topp gulvfliser. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav, samt stedvis bompuss under gulvfliser.
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

2-lags isolerglassvinduer fra 2017 i stue og ett soverom, samt fra 1989 i dusjbad.
Forøvrig 3-lags isolerglassvinduer fra 2016.

3-lags isolerglassvinduer fra 2016 i begge balkongdører.

Det er ikke etablert luftespalter i vindusrammer, bortsett fra i baderomsvindu.

Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (EI30 og dB40) med sikkerhetslås og kikkehull, fra 2018.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet. Se overliggende punkt for årstall.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at ett vindu i dusjbad fra 1989 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av vindu fra 1989 bør påregnes på noe sikt.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Stue, målt ca 2,6 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Åpent kjøkken, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Ett soverom (stort), målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Entre/gang, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue.
TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i åpent kjøkken og ett soverom.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl

Pipeløp i stue er innvendig rehabilitert i 2011 med ny glidestøp i regi av sameiet, i henhold til tidligere eier.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis

Peisovn er montert i stue, fra senere tid, ukjent år.
Peisovnen ble ikke funksjonstestet på befaringsdag.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

Pipemur kan besiktiges fra to sider i stue. Begge sider er forblendet med dekor skiferstein. Resterende sider av pipemur vender mot yttervegg og naboleilighet.

Det er montert ildfast glassplate under og i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast glassplate mot brennbart materiale på gulv ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpningen til peisovnen, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter. Stedvis sprekkdannelser i to ildfaste stein, samt større glippe mellom to ildfaste stein i peisovn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2011, i henhold til tidligere eier.

Mørke, laminerte fronter med trestruktur til benkeskap, lyse, glattlakkerte, høyglans fronter til overskap og høyskap, samt 3 Vitrine fronter til overskap. Lys, kompositt benkeplate med nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Quooker tappekran for varmtvann er montert på oppvaskkum med beholder i benkeskap. Mosaikkfliser er montert på vegg over del av benk.
Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Aquastop er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk med sensorsløyfe.
Komfyrvakt er ikke montert.

Lokal, mindre sprekk/rissdannelse i kompositt benkeplate på en side av oppvaskkum.
Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptomer på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Det anbefales å montere komfyrvakt.
Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2011.

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det antas at dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra opprinnelsen, bortsett fra at del av vegg mellom kjøkken og stue ble åpnet i ca 2011.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Det ble ikke registrert Ferdigattest eller Midlertidig brukstillatelse på eiendommen i Saksinnsyn hos kommunen.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannslukkingsapparat fra september 2019.
To røykvarslere, innkjøpt nye i 2025.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom: Wc-rom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i wc-rom.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Wc-rommet ble oppgradert med nye gulvfliser med underliggende gulvvarme, downlights belysning og nytt sanitærutstyr i 2011, i henhold til tidligere eier.

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speil er montert på vegg over servant. Veggklosett.

Det er montert krom kobberrør synlig på vegg til servantbatteri.
Rommet har ikke gulvsluk.

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventilasjon i wc-rom, samt at det ikke er etablert noe drensåpning for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd sisterne til veggklosett og at det ikke er framlagt noe dokumentasjon på annen godkjent løsning.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.
Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Synlige avløpsrør i leiligheten er montert nye i 2011 i kjøkken og wc-rom og i 2008 i dusjbad.
Felles avløpsopplegg er fra byggeår.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast

Det er montert synlige krom kobberrør på vegg til tappesteder i wc-rom, bortsett fra til veggklosett.
Forøvrig er plastrør og kobberrør benyttet som skjult- og dels skjult rørføring i leiligheten.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige vannrør i dusjbad fra 2008 og fra 2011 i kjøkken og wc-rom.
Felles kaldtvannsopplegg fra antatt byggeår.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

Kaldtvanns hovedstoppekran er montert i servantskap i dusjbad.

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er sameiet sitt ansvar.

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Elektrisk oppvarming i leiligheten.
Dels skjult elektrisk anlegg.
Varmekabler i dusjbad fra 2008. Gulvvarme i wc-rom og flislagt del av entre/gang av antatt varmefolie fra 2011.
Downlight belysning i alle rom, bortsett fra i stue og begge soverom.
Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.

Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i ca 2011, bortsett fra eldre hovedsikringen fra ukjent år.
Vesentlige deler av det elektriske anlegget i leiligheten er montert nytt i ca 2011.
Det elektriske anlegget i dusjbad er i hovedsak fra 2008.

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

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

Det er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2011, dokument datert 13.09.2012.
Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent i 2022 i henhold til eier, dokumentasjon ble ikke fremvist.

TG-2 er satt med tanke på at manglende dokumentasjon på gjennomført kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten i 2022 og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på bunnplate i benkeskap	
Årstall	
2007	
Størrelse	
116 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1

Levetidsbetrakning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år.

Det er montert Aquastop på kaldtvannsinntak til tappesteder i kjøkken i benkeskap under oppvaskkum.
Det anbefales fast strømtilkobling til varmtvannsbereder og ikke løs stikkontakt.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i dusjbad og wc-rom.
Det er ikke oppdriftsventilasjon via avtrekkskanal i åpent kjøkken.
Tilluftsventil gjennom yttervegger i stue og i begge soverom med innvendige klaffventiler fra byggeår.
Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer, bortsett fra i dusjbad.

Oppsummering av ventilasjon TG-2

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten og manglende avtrekksventil i åpent kjøkken tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.13 Våtrom: Dusjbad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Dusjbadet ble rehabilitert i privat regi i 2008 med bl.a nytt gulvsluk med klemring for foliemembran i henhold til tidligere eier.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Vindu er montert i våtsone. Det ble ikke registrert avvik på vindusramme og annet malt trevirke i forbindelse med vinduet. Foringsflater rundt vinduet er flislagt.

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist over hovedsluk og hjelpesluk er ca 1,0 cm som anses som tilfredstillende.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 7,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone er stedvis i tilnærmet vater og tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Støpejern

Kombinert støpejerns gulvsluk med plast vannlås og klemring for foliemembran fra 2008.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Det var ikke mulig å se foliemembran/tetesjikt under klemringen i slukbrønnen.
Det ble ikke registrert avvik.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår som normalt godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i dusjbadet. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til dusjsone på grunn av murkonstruksjon. Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, det ble ikke registrert negative forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2008.

6.14 Øvrig: Gulv

Beskrivelse
Fliser i dusjbad og wc-rom, fliser og 3-stavs eikeparkett i entre/gang, forøvrig 3-stavs eikeparkett. Fliser er montert i dusjbad i 2008 og i 2011 i wc-rom og i flislagt del av entre/gang. Parkettgulv er montert i 2011.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Stedvis lokalt noe svikt og knirk i parkettgulv i entre/gang mot stue. En gulvlist er antatt noe fuktpåvirket lokalt ved balkongdør i ett soverom i form av fargenyanser. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.15 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i dusjbad, fliser og mosaikkfliser i wc-rom, forøvrig malt mur.

Oppsummering av øvrig TG-1

Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.16 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt mur i stue og begge soverom, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,50 m.

Oppsummering av øvrig TG-1

Stedvis sprekk/rissdannelser i tak i stue.
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.17 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lys, glattlakkert baderomsdør fra antatt 2008.
Forøvrig lyse, glattlakkerte dører med inntrukket midtfelt fra antatt 2011.

Oppsummering av øvrig TG-1

Dør til ett soverom lukker noe dårlig og har behov for justering i dørramme.
Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

6.18 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Manuellstyrt markise foran balkong.
Skyvedørsgarderobe i ett soverom.
Fastmonterte garderobeskap i begge soverom montert tilstøtende mot hverandre i bakkant med kun to tynne bakplater i mellom. Forholdet medfører at det er lydt mellom soverommene.

Oppsummering av øvrig TG-1

6.19 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

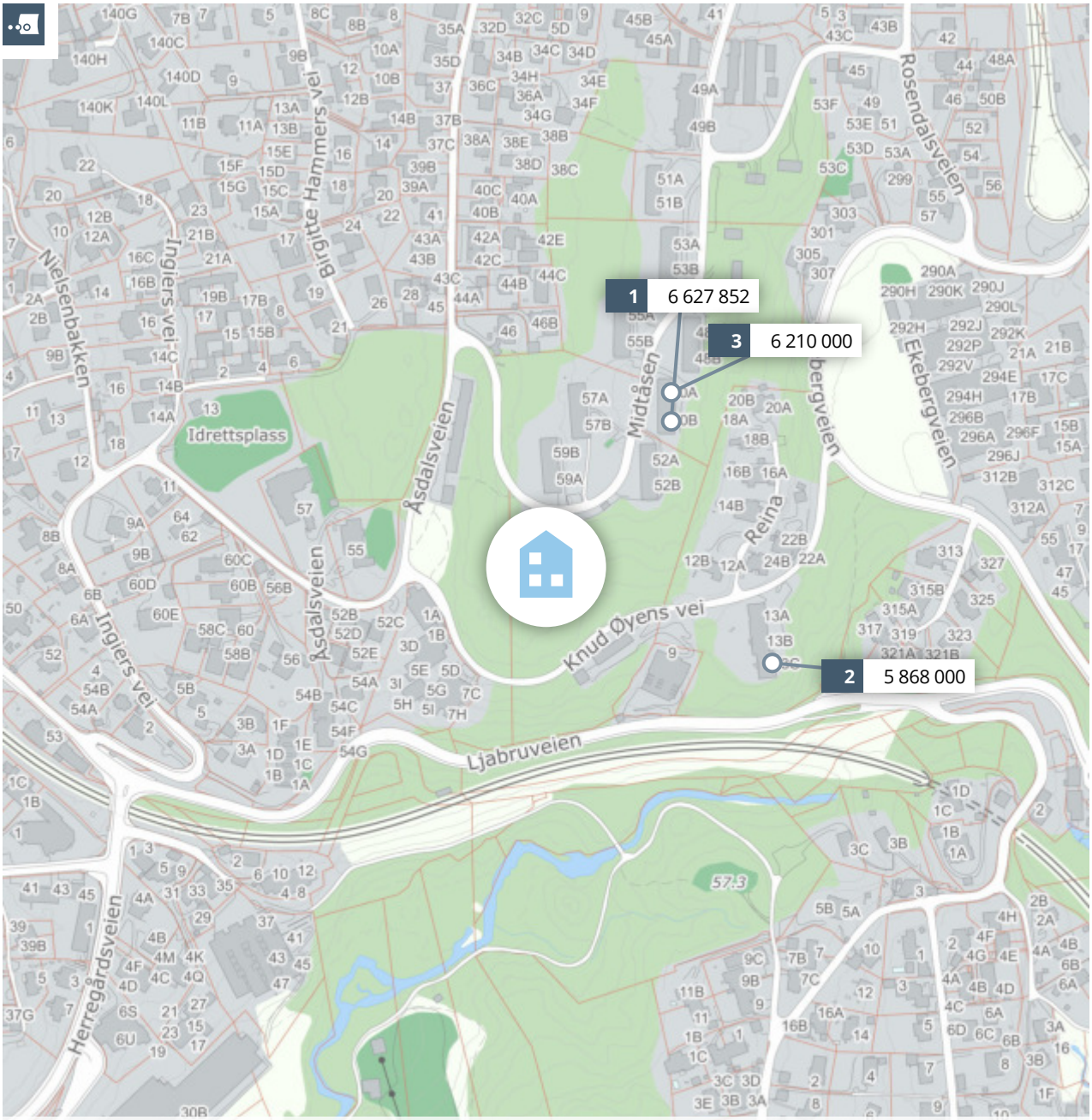
6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

MIDTÅSEN 54 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 31.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marina Salvigsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Midtåsen 54 B, 1166 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1950

GNR 184 BNR 55 FNR 0 SNR 22 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MIDTÅSEN

Verdivurdert til

5 960 000

35 412	5 995 412	76 923
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	78 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1950

Fellesutgifter	4 222
Formue	17 331
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

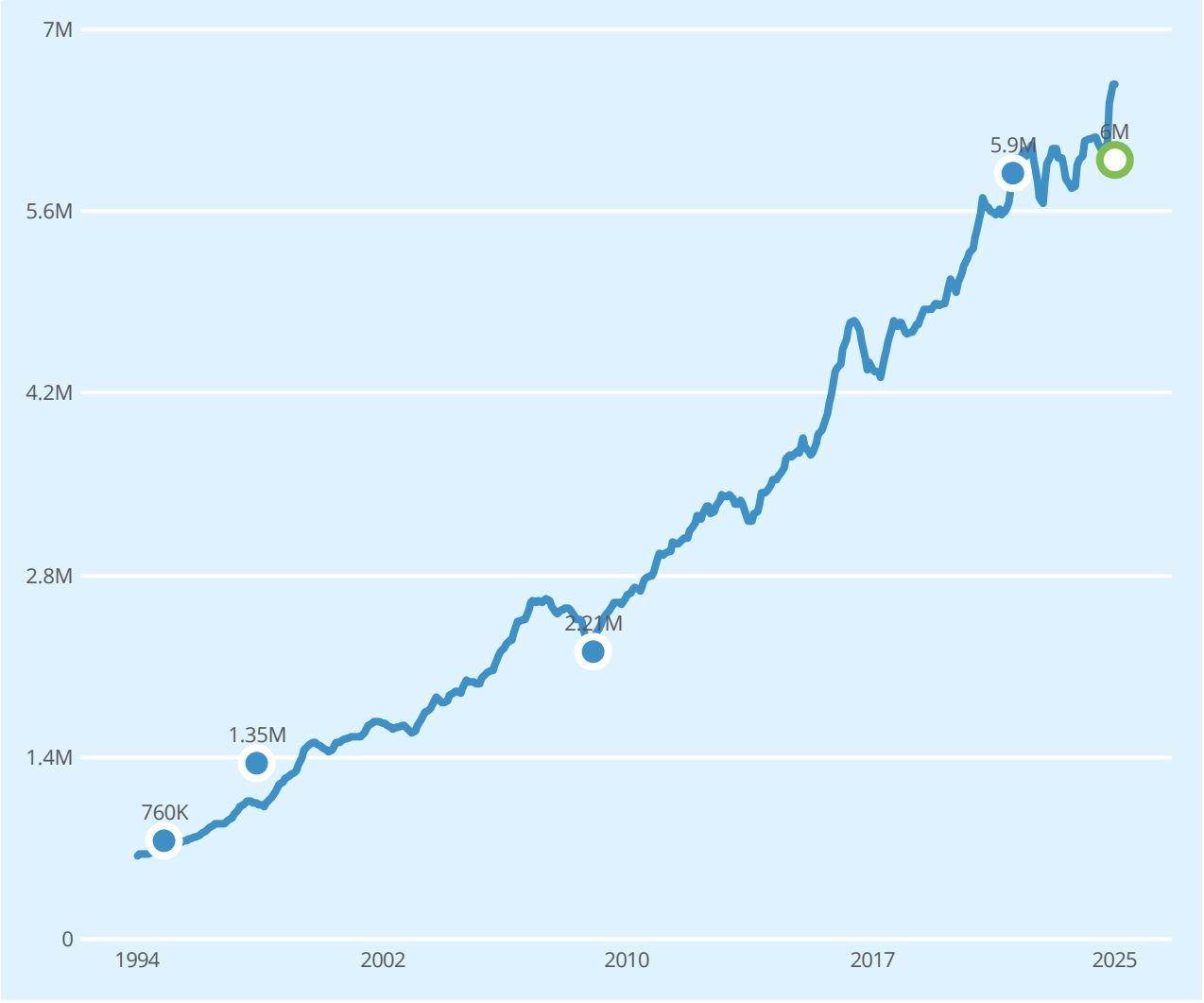
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Midtåsen 50 B 78 m² 1953 2. etg 3 sov	11.07.2023	6 200 000	**6 500 000**	127 852	6 627 852	**84 972**
2 Knud Øyens vei 13 C 71 m² 1950 2. etg 2 sov	24.04.2023	5 500 000	**5 700 000**	168 000	5 868 000	**82 648**
3 Midtåsen 50 A 78 m² 1950 1. etg 3 sov	28.06.2024	6 150 000	**6 100 000**	110 000	6 210 000	**79 615**

3-roms toppleilighet med vestvendt balkong - Nydelig utsikt og solforhold - Gjennomgående planløsning - Barnevennlig

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.12.2021	11.01.2022	29.03.2022	5 900 000	5 900 000	0	5 900 000	2
04.10.2008	13.01.2009	27.01.2009	2 290 000	2 175 000	35 341	2 210 341	
04.06.2004		04.06.2004	-	1 750 000	-	1 750 000	3
21.08.1998		21.08.1998	-	1 350 000	-	1 350 000	
06.10.1995		06.10.1995	-	760 000	-	760 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. sammenlignet siste salg

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i MIDTÅSEN grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

10.7M
10.4M
9 961 000 Prisantydning i snitt
9.8M
9.5M
9.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
109
dager

Leiligheter solgt i MIDTÅSEN grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

7.2M
7.1M
7 008 000 Salgspris i snitt
6 915 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.7M
6.6M

Solgt i snitt i løpet av
42
dager

for 1.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

97 372 MIDTÅSEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

84 654 Nordstrand bydel i snitt siste 6 mnd

76 923 Midtåsen 54 B Totalpris 6 000 000

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250116

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Linnea Lin	Tor-Christian Croff Tangenes

Gateadresse
Midtåsen 54B

Poststed	Postnr
Oslo	1166

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Tor-Christian Tangenes

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250116

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse | Sameiet har 4 ladebokser for elbil langs veien

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250116

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250116

Tilleggskommentar

Det har tidligere vært en rettssak med grunneier Nobil Eiendom AS som ble avgjort i høyeste rett i 2023. Dommen medfører at sameiet (ØLB III) har rett innløsning av festet tomt tilknyttet bruksnummeret. Jfr. dommen:
https://www.domstol.no/globalassets/upload/hret/avgjorelser/2023/november/hr-2023-2169-a.pdf

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250116

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linnea Lin	9cd0de6166d43183728d02b71410952037aecca0	01.04.2025 08:06:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Christian Tangenes	b548b40120950d5e74d2355645a6b02c311e3fa7	01.04.2025 08:02:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250116

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

MEGLERINFO

Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Håvard Sugustad
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3006076@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3006076/38-25-0116 midtåsen 54b . Vår ref.: 1016-1-22 Dato: 03.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Øvre Ljan Boligsameie Iii
Organisasjonsnr:	979418396
Seksjonseier:	Tangenes, Tor-Christian Croff
Medeier:	Lin, Linnea
Leilighetsnummer:	22
Adresse:	Midtåsen 54 B, 1166 OSLO
Seksjonsnummer:	22
Gnr.	184
Bnr.	55

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 564697.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Tomten er festet av Øvre Ljan Boliglag AL (avtalepartner med grunneier Marie Raak Dahl). Opprinnelig festekontrakt er datert 2. juni 1947 og fornyet ved avtale av 21. desember 1954. Festekontrakten er på 99 år. Utleie av boligen skal godkjennes av styret. Kjøper må lese igjennom husordensreglene, så skal dette signeres, for deretter å sende et eksemplar til styret i undertegnet stand. Gateparkering. Kjøpers e-post adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Selger plikter å gjøre administrasjonsavtalen for seksjonseier vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld kjent for kjøper. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader blir ikke foretatt ved eierskifte men blir lagt på fremtidige giroer for felleskostnader. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207363294
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	960 072,36
Innfrielsesdato:	30.07.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207550612
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	3 049 784,24
Innfrielsesdato:	30.03.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208327925
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	992 814,00
Innfrielsesdato:	30.05.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 222,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820755061; Adm. lån 2 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820755061; Adm. lån 2 - Akonto avdrag	0,00	
Lån nr: 9820736329; Adm. lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820736329; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	4 222,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	71,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 248,-
Annen formue:	17 331,-
Gjeld:	35 412,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207363294
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207550612
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208327925
Restsaldo:	20 684,08
Kapitalkostnader:	139,75

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 20 684,08,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christian Fredrik Norløff pr. e-post: christian.norloff@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bjørn Eieland, e-post: ovreljan3@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: ovreljan3@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1016

Øvre Ljan Boligsameie III

Velkommen til årsmøte i Øvre Ljan Boligsameie III

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:

6. mars 2024 kl. 17:30, Midtåsenhjemmet .

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.

Annen informasjon

Gjennomføring av årsmøtet er verken møteledelsens eller styrets eksklusive ansvar; enhver deltaker på årsmøtet har ansvar for å bidra til at årsmøtet gjennomføres på en saklig, ryddig og trygg måte. Styret vil derfor oppfordre deg, som deltaker i årsmøtet, til å ta til orde dersom du mener at saker uthales eller at møtet utarter til usaklige meningsytringer eller personangrep

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. Fastsettelse av honorarer
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Øvre Ljan Boligsameie III

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

Helge Aamoth velges

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 er 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

Som fører av protokollen foreslås Christian Norløff fra Obos. 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

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 72 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 72 000

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Negativt resultat dekkes inn gjennom økonomiske tiltak

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1016_Øvre_Ljan_Boligsameie_III_Revisjonsberetning_2023.pdf
2. Styrets arbeid_2023.pdf
3. 1016 årsrapport.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Vibeke Midgaard
  Midtåsen 59 A. Gjenvalg

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ken Haga
  Midtåsen 54 B. Ny
- Liv Anine Imset
  Midtåsen 54 B. Gjenvalg
- May-Britt Heidemann
  Midtåsen 57 A. Gjenvalg

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

- Petter Tønder Jakobsen
  Midtåsen 54 A. Gjenvalg
- Sissel Heiersted
  Midtåsen 57 A. Gjenvalg

Vedlegg

1. Valgk instilling.pdf

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Øvre Ljan Boligsameie III

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Ljan Boligsameie III som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo Dokumentnøkkel: Z4EV1-VV0BL-WBB5L-YJ2YI-0ADNE-5EB5O

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 8. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Z4EV1-VV0BL-WBB5L-YJ2YI-0ADNE-5EB5O

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Arve Willumsen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: 9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-02-08 19:58:49 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Z4EV1-VV0BL-WBB5L-YJ2YI-0ADNE-5EB5O

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Styrets arbeid 2023 – ØLB III

Overordnet:

Styret har hatt 14 ordinære styremøter i styreperioden i 2023-24, hvorav 2 stk. er i 2024. I tillegg har det vært 1 budsjettmøte med OBOS i oktober og 1 regnskaps- og årsmøteforberedende møte med OBOS i februar2024.

Styret har jobbet med mange saker. Styret har ikke alltid vært enige. Vi har hatt mange diskusjoner og forsøker å belyse problemstillingene fra alle kanter – noe alle i Styret bidrar til. Noen ganger er vi enige, andre ganger blir vi enige og noen ganger må vi stemme over sakene. Styrearbeidet er krevende og det er mye arbeid som utføres, ikke bare med selve styremøtene og forberedelse til disse, men det er også mye saksforberedelse, saksbehandling, oppgaver som må løses og mailutveksling mellom møtene.

Styret opplever en stor arbeidsbelastning og informerer om at Styret må håndtere saker og oppgaver konstant. Det er en stor endring i forhold til hvordan styrearbeidet var for ca. 10 år siden. Da kunne man "legge fra seg" styrearbeidet – faktisk og mentalt –, men det er ikke lenger mulig. Styret har med seg oppgavene «konstant» og må være tilgjengelige og jobbe både i arbeidstid, kvelder, helger og ferier. Dette informeres om for å synliggjøre hvor krevende det er å drive frivillig styrearbeid, spesielt i ØLB IIIs styre.

Styret setter pris på alle seksjonseiere som bidrar og som ikke beslaglegger styrets ressurser. I mange sameier vil det ofte være enkelte seksjonseiere som tar mye plass og er krevende på en negativ måte, så også i sameiet vårt. Slike seksjonseiere gjør det vanskelig for Styret å nå frem med saklig informasjon og skape et godt organisert og fungerende sameie, med best mulig og trivelig bomiljø. Dette er en konkret oppfordring til alle seksjonseiere i ØLB III om å samarbeide med Styret, og å være oppmerksom på at enkelte seksjonseiere kan ha andre agendaer enn å bidra positivt til ØLB III.

Starten av året:

Februar startet dårlig med endelig avklaring av at innbrudd i nr. 52 foregikk med nøkkel. Innbruddene hadde skjedd jevnlig fom. ca. juli/august 2022. Tyvegodset var i hovedsak mat fra frysere plassert i fellesarealene på loftet. Fryserne ble avviklet samtidig som Styret besluttet at nøkler til oppgangene og kjellerdøren igjen skulle skiftes. Disse ble sist skiftet i januar 2022.

I mars ble det meldt inn en skade på et røykrør i en av seksjonene. Fordi dette er fastmontert utstyr i leiligheten, skal dette meldes til ØLB IIIs forsikringsselskap. Befaring ble gjennomført av et firma som har avtale med OBOS` forsikringsavdeling. Styret var til stede ved befaringen. Det ble konkludert med at det ikke var behov for tiltak i leiligheten.

Styret ønsker å peke på at seksjonseiere skal varsle berørte seksjonseiere direkte dersom det skjer hendelser som påvirker andre seksjoner – uavhengig om det meldes som en forsikringssak eller ikke. I tillegg skal Styret varsles.

Gressklipping:

Styret har som vanlig fulgt opp leverandør som forestår gressklipping og bedt om klipping av gresset før 17.mai. Firmaet het tidligere Holmlia Vaktmesterservice, men dette firmaet er kjøpt opp og firmaet heter nå Christiania Forvaltning og Eiendom.

Til tross for mye purring fikk ikke Styret kontakt med firmaet og gresset ble ikke klippet før 17.mai. Etter 17.mai fulgte Styret opp igjen, men uten å nå frem. 22.mai ringte Styret i ØLB III til Styret i Christiania Forvaltning og Eiendom. Styremedlemmet lovet å sikre at daglig leder skulle ta kontakt. Senere på året ser det ut til at Christiania Forvalting og Eiendom har satt ut slik oppfølging til et kundesenter.

Årsmøtet:

Årsmøtet ble gjennomført 6.mars på Midtåsenhjemmet. Også i år ble årsmøtet gjennomført med forsterket møteledelse fra OBOS for å sikre at møtet forløper slik årsmøter skal i henhold til lov og vedtekter. Slik forsterket møteledelse koster selvfølgelig mer for Sameiet, men Styret mener dette er nødvendig, gitt den generelle tonen som dessverre ofte er amper på ØLB IIIs årsmøter. Protokoll ligger på Vibbo.

Styrearbeid:

Styret har i de senere årene pekt på konkrete problemstillinger knyttet opp mot manglende vilje til å betale for egne kostnader, dårlig og krevende oppførsel fra seksjonseiere mot andre seksjonseiere, uthenging av enkeltseksjonseiere og annet. Styret har også i år opplevd krevende atferd med beskyldninger, ukvemsord og trusler. I tillegg er det flere krevende seksjonseiere som belaster både Sameiets økonomi og Styrets tid.

Styret peker på at det på generelt grunnlag er krevende å sitte i et styre. Det er mange vanskelige vurderinger som må gjøres, mange arbeidsoppgaver som går utenfor kompetanse styret besitter, mye oppfølging av saker i kort og langt perspektiv, langtidsvedlikehold må vurderes opp mot nødvendige kostnader på kort sikt, etc.

Styret er avhengig av – og ønsker – et godt samarbeid med seksjonseierne mht. daglige oppgaver, men også det langsiktige. Alle innspill blir vurdert etter beste evne av hele Styret og Styret oppfordrer seksjonseiere til å melde inn dersom det er noe man ønsker vurdert eller satt på sakslisten.

Styret informerer om at alle styremedlemmene dessverre opplever personfokus og trakassering. Dette gjør at Styret også må søke rådgivning hos forvaltningskonsulent og advokater fra OBOS, noe som selvfølgelig belaster Sameiets økonomi. Mye av denne problematikken knyttes til noen få seksjonseiere som bevisst bedriver feilinformasjon, «krigshissing», og annet. Styret ser seg nødt til å opplyse om dette i Styrets årsberetning slik at alle seksjonseiere er informert.

Feiing – og et konkret pipeløp:

29-31.08.23 ble det gjennomført feiing/tilsyn av alle ildsteder og piper i ØLB III etter ønske fra ØLB III. Forespørsel ble sendt til OBRE i november 2022. Etter innstendig og tett oppfølging av OBRE fikk Styret fremskyndet feiingen.

Bakgrunnen for den ønskede feiingen var at ett pipeløp så ut til å ikke virke tilfredsstillende. Ved fyring i tilknyttede seksjoner (1. og 3.etg) kom det røyk inn i leilighetene. Det viste seg at dette konkrete pipeløpet var blitt inntatt av et vepsebol som tettet pipeløpet.

Tilsynet ble gjennomført uten avvik eller pålegg for ØLB III.

Etter tilsynet har det vært en krevende kommunikasjon med en seksjonseier som ikke ville godta resultatet av tilsynet. Dette har belastet Sameiets økonomi og Styrets tid. OBRE konkluderte med at det ikke var avvik og pekte på undertrykk i den ene seksjonen knyttet til det nevnte pipeløpet. OBRE opprettholdt konklusjonen 2 ganger, men etter insistering fra en seksjon, ble det utført et 3dje tilsyn der det ble utført prøvefyring. Styret ba om å være til stede på dette tilsynet for best mulig å kunne vurdere problematikken og dermed også hvilke tiltak som evt. var nødvendige. Dessverre aksepterte seksjonseier ikke dette. Det gjorde at innsikt i problematikken ble dårlig og dialogen ble meget krevende, som gjorde at Styret var nødt til å søke hjelp fra advokat i OBOS-advokatene. Styrets anliggende var å avklare om installasjon av en avtrekksvifte var nødvendig og evt. dersom det var nødvendig, om installasjon og drift skulle dekkes av seksjonseier eller Sameiet. Bakgrunnen for uenigheten var det påpekte undertrykket i den aktuelle leiligheten, som i første omgang ble definert til en installert mekanisk vifte på badet.

Styret har – via advokat – forsøkt å få OBRE til å besvare konkrete spørsmål om funksjon opp mot ansvar for kostnader. OBRE har ikke besvart tilfredsstillende. Det er advokatens oppfatning at OBRE ikke har grunnlag for å konkludere som de har gjort og at det er flere hensyn som ikke er besvart.

Husene i ØLB III er konstruert med ventilasjon gjennom naturlig oppdrift. Alle vifter (også kjøkkenvifter) som installeres i leilighetene vil kunne sabotere den naturlige oppdriftsventilasjonen.

Styret har gjennom den krevende saken avdekket flere ting. Deriblant at det ofte kommer påstander som «at det ikke går an å fyre» etc. En tilsvarende påstand som den som kom opp i 2023 har vært oppe i et annet hus for ca. 20 år siden. En beboer med kompetanse på pipeløp og avtrekksproblematikk løste utfordringen ved å sikre mer tilluft. Det har aldri siden vært noe problem eller påstander knyttet til seksjoner med dette pipeløpet.

Avløpsledninger fra nr 57 og nr 59:

04.07.23 mottok Styret melding om pålegg om utbedring av avløpsledningen fra nr 57 og nr 59 fra Oslo VAV. Styret informerte seksjonseierne samme dag via Vibbo og mail. Seksjonseierne ble også varslet direkte av Oslo VAV.

Styret satte i gang oppfølging av pålegget med en gang, men var allerede i gang med planlegging av rehabilitering av hele bunnledningen under nr 57 og nr 59 fordi dette har stått på den overordnede vedlikeholdsplanen for ØLB III. Avløpsledningen/bunnledningen i nr 54 ble rehabilitert med strømpeløsning i 2013. I 2012 ble den utvendige delen av avløpsledningen fra nr 52 til kommunal avløpsledning skiftet.

I oppfølging av pålegget har Styret innhentet 2 tilbud fra store og kjente leverandører (Olimb og TT Teknikk) av strømpeløsninger som er eneste måten å få rehabilitert bunnledningen som går under

selve byggene. I denne prosessen ble det bestilt filming av bunnledningene for nr.57 og nr. 59. Begge ble beskrevet som å ha en tilstandsgrad 2 på en skala fra 1-4.

Gjennom direkte og tett dialog med både Oslo VAV og de 2 entreprenørene er flere forhold avdekket, som har gitt mye informasjon og innsikt. Det fører for langt å gå inn i alle detaljene, men kort oppsummert ble det avdekket (takket være en av entreprenørene) at det – i tillegg til å være et brudd på avløpsledningen fra nr. 57 – også var et brudd på kommunens avløpsledning som ligger i veien. Mye dialog førte til at Oslo VAV erkjente at dette var et ansvar som lå på dem. Oslo VAV informerte Styret 07.09.23 om at arbeidet muligens skulle kunne utføres før uke 41. Styret hadde allerede fått informasjon om at begge entreprenørene kunne sikre gjennomføring ca. uke 40-41, men oppdraget kunne ikke gis før det var helt avklart hvem som hadde ansvaret for bruddet og om Oslo VAV tok på seg hele ansvaret, som ble antydet i en intern mail i kommunen. Men etter mye frem og tilbake gikk Oslo VAV tilbake på at det var mulig å grave/rehabilitere i uke 41. Dette skapte mye arbeid med oppfølging og avklaring, som egentlig aldri ble en reell avklaring med Oslo VAV.

Styret ba konkret om tilbakemelding på hvordan pålegget ble påvirket av at Oslo VAV erkjente ansvar for hele bruddet. I tillegg ba Styret om en forklaring på ordbruken i pålegget «i så dårlig stand at..:» Styret opplevde at formuleringen var lite presis og egnet til å skape usikkerhet. Oslo VAV v/saksbehandler har ikke besvart spørsmålet.

Etter flere runder med oppfølging og gjennomgang/forhandling på pris fikk ØLB III en redusert pris hos Olimb, basert på den konkrete filmen av bunnledningen under nr. 57 og nr. 59. Filmen har sikret at tilbudet ble så presist som mulig og Olimb har forsikret om at de har gjort «alt de kan» for at prisen ikke overskrides. Styret hadde også samme dialog med TT Teknikk, men opplevelsen var at deres tilbud ikke var like presist og at tilbudet var mer «sjablongpreget» enn tilbudet fra Olimb.

Styret ettergikk et tilbud gitt til ØLB III v/Jan Ulleberg i februar 2020. Det er ukjent for Styret hvorfor tilbudet er stilet til Jan Ulleberg i og med at han ikke satt i Styret. Oppfølging av tilbud i 2023 mot 2020 viser at prisen Styret har fått i 2023, er ca 21,5 % billigere enn tilbudet Ulleberg skaffet i 2020. Styret har stilt spørsmål til denne entreprenøren for å høre hvorfor prisen har gått ned. Entreprenøren opplyser om at det i «hovedsak skyldes større konkurranse innen rørfornying». Arbeidet som er utført i 2023 er ca. 33 % dyrere enn samme arbeid som ble utført på nr 54 i 2013. Styret er ikke kjent med om «påstikk» og stakeluker ble skiftet den gang.

Etter en samlet vurdering har Styret landet på at Olimb fikk oppdraget. Arbeidet ble utført uke 46, 47 og 48. Prisen for rehabilitering av selve bunnledningen pr bygg er på ca. 200 000 kr, altså totalt ca. 400 000 kr. I tillegg har Styret valgt å rehabilitere «påstikk» og installert nye stakeluker i begge husene. Denne delen av arbeidet koster ca. 100 000 kr (for begge byggene). Summene er inkl. moms. Stakelukene er i MA-rør, som er det vedtektene og «notat for vann i sjakt» definerer som materialet som skal benyttes for rehabilitering av soilrørene som går i sjakt gjennom alle leilighetene. Styret meldte så inn til Oslo VAV at rehabilitering var gjennomført og har oversendt dokumentasjon på utført arbeid.

Gravingen ned til avløpsrørene i veien, ble utført og dekket av Oslo VAV. Styret understreker at det ikke var intensjonen fra Styret at ØLB III ikke skulle betale for slik graving, men fordi Oslo VAV hadde erkjent ansvar for et brudd på deres ledning (som det etter at det var gravd, så ut til ikke å stemme), ble det også deres ansvar å grave. Styret opplevde veldig god dialog med den operative delen (gravelag og intern administrasjon for gravelagene) av Oslo VAV og vil berømme alle der.

I starten av 2024 viste det seg at Olimb ikke hadde dokumentert rehabiliteringen godt nok/iht. instruks fra Oslo VAV, og dette ble da adressert i januar 2024.

Konkret oppfølging av tilbudene førte også til overordnet informasjon om at priser har gått ned på dette konkrete fagområdet.

Styret peker på at det er blitt hevdet at «ting blir ikke billigere» mht. å skyve på vedlikeholdsoppgaver. Det viser seg altså ikke å være tilfellet alltid. I denne sammenhengen har ØLB III spart ca. 86 000 kr ved å vente. Styret fremhever dette fordi det kan være viktig å ta «ett skritt av gangen».

Styret viser også til mail fra Styret til alle seksjonseiere der flere av påstandene fra Ulleberg adresseres. Nevnte mail er sendt ut fra styremailen 17.11.2023, kl: 13:56.

Elbilladeanlegg:

Elaway som eier og drifter elbilladeanlegget for ØLB III har lagt om driftsmodellen sin. Det er informert ut til alle seksjonseiere om dette. Den nye modellen fordrer at Styret i ØLB III følger med på at et påslag blir nøye vurdert, slik at dette dekker driftskostnadene til anlegget.

Den store garasjen i KØV 9:

Garasjen er fortsatt leid ut til samme leietaker. Leien for 2023/24 ble først sendt ut i starten av 2024 grunnet stort arbeidspress på Styret. Leieinntektene er på 12 000 kr i året. Det koster ca. 1 000 kr å ha garasjen på den overordnede forsikringen til ØLB III. Leietaker bidrar selv til snemåking på området og andre mindre kostnader. Det vil i 2024 være nødvendig å se på noen mindre reparasjoner av taket på garasjen. Styret overlater til neste Styret å følge opp dette.

Soil- og vannrør:

Styret opplever at det har vært mange meninger om rehabilitering av soil- og vannrør, og at det gis inntrykk av at det haster veldig å få gjennomført en slik rehabilitering. Styret er av den oppfatning at det bør gjøres gode vurderinger før man setter i gang en investering i den størrelsesorden det er snakk om. I tillegg er det mange andre hensyn å vurdere opp mot rehabilitering av vannrør, tilgang til vannrør nå og etter en evt. rehabilitering. Dersom ØLB III velger en strømpeløsning, blir rehabiliteringen gjort uten at vannrørene blir rehabilitert samtidig. Dette vil i så fall komme som en tilleggskostnad, enten på samme tidspunkt eller på et senere tidspunkt. Det er også viktig å kjenne til hvordan vannrørrehabiliteringen vil kunne/måtte videreføres inn i leilighetene.

Vedtektene definerer hvordan soilrør skal rehabiliteres, og Styret oppfordrer seksjonseiere til tett, presis og konkret kontakt om dette når en seksjon skal rehabilitere bad/kjøkken slik at sjakt/soilrør/vannrør evt. påvirkes.

Trepleie – vernerunde:

Trepleie og vernerunde er gjennomført i regi av ØLB SA. Aktiviteten betales av ØLB SA. Trær som er døde blir omgjort til habitatstammer. Det som kuttes ned fra trærne blir lagt rett ved og er tilgjengelig for medlemmene i ØLB SA som evt. trevirke til ved. Man må selv hente dette.

Tomtefestesaken:

I oktober kom Høyesterett med sin avgjørelse i tomtefestesaken. ØLB har innløsningsrett til alle de seksjonerte områdene som hvert sameie har, men dessverre ikke til gnr. 184, bnr. 45 og 84. Styret i ØLB SA og arbeidsgruppen jobber videre med å se hva som skal gjøres fremover.

Informasjonsskriv til nye seksjonseiere:

Styret har gjort jevnlige oppdateringer i informasjonsskrivet som sendes ut til nye seksjonseiere. Oppdaterte informasjonsskriv er sendt ut til alle seksjonseiere i ØLB III. Styret oppfordrer alle nye seksjonseiere til å sette seg grundig inn i alt som er beskrevet der. I tillegg ber Styret om at alle kommer med innspill til det som evt. bør oppdateres eller andre saker som bør omtales i infoskrivet.

Sne og brøyting - egeninnsats:

Vinteren 2023/24 startet med mye sne. Brøytingen ser ut til å fungere greit, selv om det ofte tar litt tid før Christiania Forvaltning og Eiendom ofte kommer litt sent. Styret oppfordrer alle til å «ta i et tak» og hjelpe til med å rydde rundt egne og andres biler, dersom disse ikke er flyttet når brøytingen skjer. Styret har lagt merke til at flere bidrar veldig positivt med dette, men oppfordrer flere til å bidra.

Kommunikasjon:

Enkelte seksjonseiere fremstiller egne meninger og påstander som om de er sannheter. For seksjonseiere som ikke kjenner disses måte å operere på kan det bli vanskelig å forstå og se et helt bilde. Dette bidrar til at enkeltes oppfatninger blir tillagt stor vekt, på bekostning av sakens faktum. Dette kan igjen føre til at seksjonseiere stemmer på saker uten å ha full forståelse for eller innsikt i innhold, beslutningsalternativer og konsekvenser.

Styret oppfordrer seksjonseierene til å ta kontakt med Styret dersom noe er uklart, slik at Styret kan belyse problemstillingen og evt. avklare uklarheter.

Informasjonskanalen Vibbo:

Styret legger jevnlig ut informasjon på Vibbo, samt sender ut på mail til seksjonseiere, og håper alle seksjonseiere følger godt med på informasjonen som blir sendt ut. I 2023 ble det lagt ut 35 saker/meldinger på Vibbo, da ikke medregnet alle svarene Styret har gitt.

Styret oppfordrer seksjonseierne til å melde fra til Styret på mail ovreljan3@styrerommet.no dersom informasjonen på hjemmesiden/Vibbo er uklar eller det mangler informasjon om temaer.

Styret tilstreber å sende ut informasjon så ofte som mulig.

Økonomi generelt:

Økonomien er krevende for alle i Norge for tiden. Det merkes også i ØLB III. Felleskostnadene er vedtatt økt 2 ganger i 2023, samt 1.januar 2024. Styret bemerker at det er krevende vurderinger å sette opp felleskostnadene mye samtidig som vi har kostnader til ØLB SA og økte kostnader ellers i samfunnet. For noen er økningen enkel å absorbere, mens for andre er selv en liten økning en stor belastning. Styret forsøker å se hen til alle seksjonseiere i ØLB III og finne en god måte å sikre sameiets økonomi uten at det skal bli en for stor belastning på den enkelte.

Betale egne kostnader:

Styret har i mange år dessverre merket en klar tendens til at seksjonseiere i ØLB III ikke vil betale for seg – enten det gjelder vedtektsfestet ansvar eller det som oppfattes som helt normalt å betale for selv. En slik trend er belastende for Styrets fokus og tar mye tid. I tillegg belaster det Sameiets økonomi ettersom problemstillingene ofte må avklares med advokat eller med hjelp fra forvaltningskonsulenten. Begge må betales for. Styret oppfordrer seksjonseierne til å velge en holdning der man tar ansvar for egne kostnader og at man velger ikke å belaste Styrets tid og Sameiets økonomi. Det motsatte vil være med på å gjøre alt tyngre for ØLB III, både når det gjelder sameiets økonomi og for rekruttering til styreverv. Etter samme oppfordring i Styrets årsberetning for 2021 og 2022, har dette vært noe bedre i 2023.

Felleskostnader generelle betraktninger:

Styret i 2020 mente det var nødvendig å øke felleskostnadene, men pga innbetalingene til ØLB SA i forbindelse med tomtefestesaken landet Styret likevel på ikke å øke felleskostnadene. Dette for å minimere belastningen på seksjonseierne. Det ble dog pekt på at det ville være nødvendig å øke felleskostnadene fremover. I 2021 ble det besluttet å øke felleskostnaden fom. 1. januar 2022. For 2023 øker også felleskostnadene henholdsvis 1. mars med ca. 109 kr, og 1. juli med ca. 200 kr. For 2024 er også felleskostnadene bestemt økt pr. 1 januar.

Styret viser til at felleskostnadene må følge generell kostnadsutvikling for å sikre en bærekraftig økonomi for Sameiet. Styret viser til utsendt informasjon i 2021 (Vibbo) hentet fra Huseiernes Landsforbund som varsler generelt økede kostnader ved det å bo.

Forsikring og skadesaker:

I 2023 er det meldt inn 1 skade til forsikringen for sameiet, men som ikke førte til utbetaling og dermed ingen belastning på Sameiets skadestatistikk. Saken er omtalt over. Styret minner om at forsikringssaker må meldes via Vibbo. Det er den enkelte seksjonseier som melder saken. Orientering sendes til Styret, men forsikringssaken må følges opp av den enkelte seksjonseier gjennom hele prosessen. I tillegg minner Styret om at egenandel ved bruk av Sameiets forsikring, og ellers andre økonomiske krav som kan tilbakeføres til en leilighet/seksjonseiers ansvar, vil bli krevd tilbake (iht. vedtektenes §11 (2)).

OBOS:

ØLB III har Christian Norløff somforvaltningskonsulent i OBOS. Styret får god hjelp av Christian.

Bomiljø:

Styret vil oppfordre alle i ØLB III til å bidra til et godt bomiljø. Ved evt. trakassering oppfordrer Styret til alltid å politianmelde forholdet.

Trakassering, trusler og skremmende adferd:

Dessverre har det også i 2023 vært trakassering av Styret, direkte trusler og skremmende adferd mot Styret og andre seksjonseiere. Dette har gått veldig langt og må stanse. Det er hver enkelt seksjonseiers ansvar å ta avstand fra alt som kan lede hen til denne typen adferd.

Iht. eierseksjonslovens § 39 er «oppførsel som er til alvorlig plage eller sjenanse» grunnlag for å kreve fravikelse av bruksenheten. Styret vil alltid følge opp slik adferd.

Antall biler pr seksjonseier/parkering:

Med økning av antall biler i Sameiet og tilhørende hver seksjon, så Styret behov for å legge føringer for bruk av antall oppmerkede parkeringsplasser pr seksjon og dette ble formidlet ut til seksjonseierne 24.07.23. Hver seksjon kan disponere én oppmerket plass tilhørende eget hus. Dersom seksjonen disponerer flere enn én bil må disse plasseres på gateparkering. Styret har utarbeidet en skisse som viser plassene og skissen vil bli sendt ut pr mail så snart som mulig.

Dersom det ikke er ledige elbilladeplasser i ØLB IIIs anlegg, har Oslo kommune ladeplasser utenfor Midtåsen 51/53.

Med økning av antall biler oppfordrer Styret alle seksjonseiere som disponerer mer enn 1 bil til å kjøpe garasjer som er til salgs. Det er fortsatt slike garasjer til salgs.

Styret mener det er behov for å regulere hvor mange biler en seksjonseier kan ha med seg til Sameiet og mener neste Styre bør vurdere å fremme et forslag om å begrense antall biler knyttet til en seksjon, som kan parkere på ØLB III/ØLB SAs område. Dette bør også gjelder hengere til bil.

ØLB SA:

I 2023 har det fortsatt vært mye aktivitet i Øvre Ljan Boliglag. Vibeke Midgaard fra ØLB III er styreleder. Styreleder jobber ca. tilsvarende en 60-80% stilling med ØLB-arbeidet. Arbeidsgruppen som er nedsatt i forbindelse med skifte av grunneier jobber nå en del mindre og Styret i ØLB SA har vedtatt at Styret overtar arbeidet som arbeidsgruppen hadde. Enkelte medlemmer av den opprinnelige arbeidsgruppen vil fortsatt bidra i arbeidet. Det er styreleder som organiserer og holder kontakten med ØLBs advokat Thomas Andersen. I september ble det gjennomført sak i Høyesterett. ØLB har innløsningsrett til alle de seksjonerte områdene som hvert sameie har, men dessverre ikke til gnr. 184, bnr. 45 og 84. Festeavtalen fortsetter uansett. Styret i ØLB SA og arbeidsgruppen jobber videre med å se hva ØLB SA/sameiene skal gjøre fremover.

Det er sendt ut informasjonsskriv/informasjonsmail fra ØLB SA. Styret oppfordrer seksjonseierne i ØLB III til å stille på alle informasjonsmøter, slik at man får førstehåndsinformasjon fra Styret i ØLB SA/arbeidsgruppen og ØLBs advokat.

Mindre punkter overordnet:

Styret har fulgt opp vedlikeholdsplanen og lagt inn nye mulige aktiviteter der jevnlig. Planen ligger tilgjengelig på Vibbo.

I 2023 har det dessverre vært behov for assistanse av advokat i flere omganger i forbindelse med oppfølging av krav mot og oppførsel hos seksjonseiere.

Det har vært jobbet med å etablere en fargemal for hvert hus for den siden på leilighetsdører som vender ut mot oppgangen i 2021. Styret har ikke rukket å gjøre noe med dette i 2023. Fargemalen bør forsøkes ferdigstilt ved leilighet.

Garasjen som ligger ved KØV 9 ble meldt inn i forsikringen til ØLB III i 2021. Det koster ca. 1000 kr i året. Garasjen er fortsatt utleid til samme person som tidligere.

Overflatebehandling i fellesarealer i noen hus har vært vurdert, men ble satt på vent fordi Styret anså at det ikke var penger til dette i den nåværende situasjon.

Styret fikk i 2021 en forespørsel og fattet positivt vedtak om å etablere blått skilt på nr 54 med henvisning til at Kjell Aukrust bodde her. Oppfølging og finansier ligger til Oslo Bys vel og initiativtaker Yngvar Larsen. Det har ikke skjedd noe i saken i 2023.

Styret oppfordrer fortsatt alle seksjonseierne til ikke å bruke mer vann enn nødvendig, slå av vannet når mens man vasker hender og pusser tenner etc. Alle slike tiltak er med på å redusere kostnadene for Sameiet.

Styret henstiller til alle seksjonseierne å sikre at nøkler ikke er på avveie, samt oppfordrer til bruk av OBOS-nøkkelen som ikke kan mistes og som loggfører hvem som låser seg inn. Det gir en ekstra sikkerhet.

Appen Unloc (OBOS-nøkkelen) fungerer godt, men har av og til noen problemer opp mot androide telefoner. Spørsmål kan rettes til OBOS, avd. OBOS-nøkkelen.

Oppdatering av lamper i fellesarealer til LED-lys og sensorstyring er vurdert og anses å være en vedlikeholdsoppgave som bør utføres. For tiden er det ikke økonomi til det. Oppgaven er ligger i vedlikeholdsplanen.

Gjerdet som står plassert på østsiden av nr 52 ned mot ØLB I er ødelagt. Styret har så langt vurdert at det ikke må skiftes.

Budsjettet for 2024 er relativt stramt, og er lagt opp uten større investeringer eller oppgraderinger, og kun med vanlig drift.

Styret minner om at ØLB III er en del av ØLB SA og at seksjonseierne og sameiene må ha med seg at alle aktiviteter på området også vil være en del av en totalvurdering for området.

Styret minner om at det er etablert en felles norm for markiser, screens, verandadekke, etc. Informasjon om dette ligger på vår hjemmeside. Det er opp til Styret å sende ut eget infoskriv til nye eiere.

Styret oppfordrer seksjonseierne til å sette seg godt inn i vedtektene og husordensreglene slik at alle er klar over oppgaver, ansvar og plikter man har som seksjonseier.

Dessverre oppleves det en økende forsøpling i området og mye hundebæsj som ikke plukkes opp. Styret legger til grunn at alle seksjonseiere i ØLB III plukker opp bæsj etter egen hund og gjerne plukker opp etter andres hunder, slik at området holdes rent og trivelig. Billige hundebæsjeposer er lurt å ha med seg til slikt. De samme posene er smarte for å samle opp søppel.

Styret i ØLB III

2023.01.15

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vibeke Midgaard	Midtåsen 59 A
Styremedlem	May-Britt Heidemann	Midtåsen 57 A
Styremedlem	Liv Anine Imset	Midtåsen 54 B

Valgkomiteen

Sissel Randi Heiersted	Midtåsen 57 A
Petter Tønder Jakobsen	Midtåsen 54 A

Kontaktinformasjon

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

Generelle opplysninger om Øvre Ljan Boligsameie III
Sameiet består av 48 seksjoner.
Øvre Ljan Boligsameie III er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979418396, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
184 55

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

Øvre Ljan Boligsameie III 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 EY.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak inntekter ifm. tomtefestesaken.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader ifm. Drift og vedlikehold VVS.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -453 962.
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer økning av felleskostnader eller ekstraordinære innbetalinger fra eierne.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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 Øvre Ljan Boligsameie III.

Lån

Nedbetalingslån

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OBOS01	98207550612	3 497 779,00	29.02.24	157 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	7,5% flytende rente	7,79%	Nei
1OB982	98207363294	1 180 854,00	29.02.24	90 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	7,5% flytende rente	7,85%	Nei

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 4 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.24

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ØVRE LJAN BOLIGSAMEIE III
ORG.NR. 979 418 396, KUNDENR. 1016

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 496 258	2 233 732	2 318 000	2 651 000
Ladeinntekter EL-bil		9 207	0	0	0
Andre inntekter	3	605 608	502 924	40 000	37 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 111 073**	**2 736 656**	**2 358 000**	**2 688 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 152	-10 152	-10 152	-10 152
Styrehonorar	5	-72 000	-72 000	-72 000	-72 000
Revisjonshonorar	6	-6 720	-6 540	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-115 525	-111 080	-115 000	-128 000
Konsulenthonorar	7	-90 920	-84 087	-85 000	-85 000
Drift og vedlikehold	8	-688 896	-113 697	-210 000	-220 000
Forsikringer		-239 442	-221 883	-239 440	-263 000
Festeavgift		-108 361	-108 361	-108 361	-108 361
Kommunale avgifter	9	-336 887	-317 044	-362 500	-415 500
Kostnader sameie		-598 300	-474 300	-9 300	-9 300
Energi/fyring		-63 218	-59 540	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-337 832	-308 537	-310 000	-365 000
Andre driftskostnader	10	-315 029	-290 148	-240 500	-275 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 983 281**	**-2 177 369**	**-1 839 753**	**-2 028 813**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**127 792**	**559 287**	**518 247**	**659 187**
DRIFTSRESULTAT		**127 792**	**559 287**	**518 247**	**659 187**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 588	394	0	0
Finanskostnader	12	-324 576	-227 714	-263 000	-337 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-321 988**	**-227 320**	**-263 000**	**-337 000**
ÅRSRESULTAT		**-194 196**	**331 967**	**255 247**	**322 187**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	331 967		
Fra annen egenkapital		-194 196	0		

ØVRE LJAN BOLIGSAMEIE III
ORG.NR. 979 418 396, KUNDENR. 1016

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		515	3 138
Kundefordringer		4 367	2 500
Forskuddsbetalte kostnader		96 750	89 757
Andre kortsiktige fordringer	13	1 896	3 021
Driftskonto OBOS-banken		217 381	148 507
Sparekonto OBOS-banken		2 898	2 821
SUM OMLØPSMIDLER		**323 807**	**249 743**
SUM EIENDELER		**323 807**	**249 743**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	-5 155 043	-4 960 847
SUM EGENKAPITAL		**-5 155 043**	**-4 960 847**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 701 081	4 981 282
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 701 081**	**4 981 282**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 487	11 408
Leverandørgjeld		714 670	216 392
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	0
Påløpte renter		30 433	1 543
Påløpte avdrag		23 179	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**777 769**	**229 308**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**323 807**	**249 743**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo.2024

Styret i Øvre Ljan Boligsameie III

Vibeke Midgaard/s/ May-Britt Heidemann/s/ Liv Anine Imset/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 897 260
Lånekostnad II (adm)	388 342
Lånekostnad I (adm)	196 711
Regulering IN lån 2 (adm)	10 292
Regulering IN lån 1 (adm)	3 653
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 496 258**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	2 661
Årlig garasjeleie	12 000
Tomtefeste-ekstra innhenting	590 947
SUM ANDRE INNTEKTER	**605 608**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 152
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 152**

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 72 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 720.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-70 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 045
SUM KONSULENTHONORAR	**-90 920**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-71 843
Drift/vedlikehold VVS	-602 597
Drift/vedlikehold elektro	-2 831
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 375
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-688 896**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-174 295
Feieavgift	-6 120
Renovasjonsavgift	-156 471
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-336 887**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 093
Driftsmateriell	-5 363
Renhold ved firmaer	-71 685
Snørydding	-109 110
Gressklipping	-77 575
Andre fremmede tjenester	-33 254
Trykksaker	-2 509
Andre kontorkostnader	-1 510
Porto	-960
Bank- og kortgebyr	-2 970
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-315 029**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	578
Renter av sparekonto i OBOS-banken	77
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 101
Andre renteinntekter	832
SUM FINANSINNTEKTER	**2 588**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-318 797
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 779
SUM FINANSKOSTNADER	**-324 576**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN light	1 896
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 896**

NOTE: 14
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-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	3 873 380
Egenkapital fra IN tidligere år	1 980 228
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-698 565
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**5 155 043**

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

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken - 9820.73.63294 - 1OB982
Renter 31.12: 7,350, løpetid 20 år

Opprinnelig, 2011	-3 275 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 337 043	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	117 781	
Nedbetalt tidligere, IN	629 629	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-1 190 547

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

OBOS-Banken - 9820.75.50612 - OBOS01
Renter 31.12: 7,350, løpetid 20 år

Opprinnelig, 2017	-6 100 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 076 447	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	162 420	
Nedbetalt tidligere, IN	1 350 599	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-3 510 534

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	**-4 701 081**

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 564697. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Oversikt vedlikeholdsarbeider og diverse anskaffelser etter 1985

2023	Rehabilitering av bunnledning (avløpsledning under huset) for nr 57 Rehabilitering av bunnledning (avløpsledning under huset) for nr 59 Nye påstikk til bunnledning for alle påstikk i nr 57 Nye påstikk til bunnledning for alle påstikk i nr 59 Nye stakeluker på alle soilrør i nr 57 Nye stakeluker på alle soilrør i nr 59 Avtrekksvifte på et pipeløp i nr 54A Nye nøkler til oppganger/utgangsdører i nr 52. Gjennomført tilsyn av alle pipeløp (OBRE) Tømt feieluker der det var behov (OBRE) Fjernet vepsebol i pipeløp i nr 54A (OBRE) Endret ordning for elbilladeanlegget
2022	Nye nøkler til ytterdører i nr 52. Nytt soilrør og vannrør i 1,5 seksjon i nr 57B Nytt soilrør i synlig del i kjeller i i nr 52B syd Nytt soilrør i synlig del i kjeller i nr 59B syd Ny belysning i trappeoppgang i nr 57A
2021	Nye nøkler til ytterdører og innvendige fellesarealdører i nr 52. Nye soilrør- og vannrør fullstendig løp i nr 54A nord Ferdigstillelse rehabiltering 2 pipeløp i nr 54A nord
2020	Innkjøp av nye vaskemaskiner i nr 59
2019	Installering av 8 stk El-bil ladeplasser Ny huske Installering av fiberbredbånd Innkjøp av nye vaskemaskiner i nr 54
2018	Utskifting av røykvarslere og brannslukkingsapparater. De gamle ble installert i 2007. Nye låsesylindre og nøkler til 3 inngangsdører i alle hus etter innbrudd. Forbedret sikring av hovedinngangsdører i alle hus med lister. Ny utelampe ved trapp til Midtåsen 57. Oppgradering av sikringsanlegget for fellesstrøm i alle hus. Ny vifte i vaskerom og utekontakt i Midtåsen 52. Ny panelovn i kjellergang mot nord i Midtåsen 57 B. Fjerning av utrangerte vaskemaskiner i Midtåsen 57 og 59.

2017	Drenering rundt alle husene, unntatt nord- og vestside Midtåsen 52 som ble utført i 2011. Fasaderehabilitering, inkl. rengjøring, reparasjon av skader og bom i puss, 2 strøk maling. Montert hjørnebeslag Midtåsen 52, 54 og 57. (Montert Midtåsen 59 i 2010.) Utskifting av ødelagte betongtakstein og rengjøring av alle tak. Nye betongtakstein og takrenner over innganger i Midtåsen 59.(Utført på øvrige hus i 1991.) Maling av alle verandarekkverk. 5 nye kjellervinduer i hvert hus. 2 nye loftsvinduer i Midtåsen 52 og 54, 1 vindu i 59. Montering av nye vinduer og maling av alle gamle vinduer i leilighetene. Betalt av eierne. Skiftet anboring vannledning til Midtåsen 52 og 54. Istandsetting og asfaltering av alle inngangspartier og parkeringsplassen for Midtåsen 54 etter dreneringsarbeidene. Utvidelse av sti fra vei til Midtåsen 57 til kjørbar standard.
2016	Nye branndører i Midtåsen 54 og 59, 6 dører i kjellere, 2 på loft og 2 til søppelrom. Renovering av inngangsdører Midtåsen 54 A og Ultralydundersøkelse av del soilrør i alle kjellere. Reparasjon av vannlekkasje ved utvendig stoppekran Midtåsen 52. Innkjøp ny vaskemaskin Midtåsen 57.
2015	Nye branndører i Midtåsen 52 og 57, 6 dører i kjellere, 2 på loft og dør til søppelrom. Montert ny vannmåler i hvert hus. Utbedring av lekkasje tak Midtåsen 57 B.
2014	Utbedring av lekkasje tak ved luftepipe i Midtåsen 59 A. Reparasjon av 3 betongsøyler ved innganger. Innkjøp ny vaskemaskin Midtåsen 52.
2013	Rehabilitering av bunnledning i Midtåsen 54 med plaststrømpe. Opprettet fremfesteavtale med Midtåsen Garasjelag som har 10 garasjer på vår tomt i Knud Øyens vei.
	Utskifting av lamper med bevegelsessensor i Midtåsen 59. Innkjøp av vaskemaskin i Midtåsen 59. Utskifting av lamper i oppgang Midtåsen 57 A. Utskifting av 2 loftsvinduer i Midtåsen 57.
2012	Utskifting av avløpsledning fra Midtåsen 52 til hovedledning. Innkjøp ny vaskemaskin Midtåsen 54.
2011	Ny inngangsdør i Midtåsen 52 B. Rehabilitering av alle 24 pipeløp etter pålegg fra Oslo Brann- og Redningsetat. Utskifting takluker Midtåsen 52, 54 og 59. Drenering nord- og vestside Midtåsen 52.

2010	Maling oppganger, nye vinduer og postkasser i Midtåsen 52. Montert hjørnebeslag Midtåsen 59. Utskifting loftsvindu syd og maling av loftsvindu nord i Midtåsen 59. Nytt porttelefonanlegg i Midtåsen 57. Oppussing av vaskerom og reparasjon av grunnmur i Midtåsen 54.
2009	2 stk. røykvifter montert i Midtåsen 52 og 57. Nytt røykrør i stål montert i pipeløp nord i Midtåsen 52 A. Reparasjon av ventilasjon i søppelsjakt Midtåsen 59 B. Nytt porttelefonanlegg Midtåsen 52 og 59. Utskifting av sikringsskap i vaskeriene i alle hus. Maling av oppganger, nye vinduer og postkasser i Midtåsen 54. Nye vinduer i oppgangene Midtåsen 59. Asfaltering innkjørsel Midtåsen 52.
2008	Nytt bredbånd- og TV-anlegg fra Get. Soilrør spylt i seksjoner og kjeller. Asfaltering av inngangspartier Midtåsen 54 og 59. Maling av oppganger i Midtåsen 57, utskifting til nye vinduer, armatur og postkasser. Utskifting av takluker i Midtåsen 57. Reparasjon av ventilasjon i søppelsjakt Midtåsen 54 og 57. Papircontainere flyttet fra husvegger til parkeringsplassen ved Midtåsen 59. Ny søppelordning innført. Plastbeholdere i stedet for plastsekker i Midtåsen 52, 54 og 59.
2007	Reparasjon av grunnmur og maling vaskerom Midtåsen 57. Montering av 4 vifter på piper i Midtåsen 54 for å bedre trekkforhold. Nye røykvarslere og brannslukningsapparater på loft, i kjellere og oppganger i samtlige hus. Reparasjon av grunnmur Midtåsen 57.
2005	Ny huske. Ny flaggstang og nytt flagg.
2004	Rehabilitering av alle balkonger.
2002	Gavlvegger mot syd pusset på nytt. Soilrør spylt og TV-inspisert. Stoppekraner i kjellere skiftet
2000	Bedret tilgjengelighet til pipene etter pålegg fra brannvesenet.
1999	Utskifting av avløpsrør fra Midtåsen 57 og 59 til hovedledning.
1996	Kontroll av balkongene og reparasjon av løs betong.
1995	Utskifting av stigeledningene. Utskifting av underfordelinger på individuell basis.

1994	Ombygging av tv-anlegget.
1991	Omlegging av tak med betongtakstein over innganger Midtåsen 52, 54 og 57.
1989	Nye ytterdører til alle kjellere. Installasjon av sentrallåssystem
1988	Alle inngangsdører og entredører til leiligheter skiftet. Nytt porttelefonanlegg i alle hus.
1987	Himling i alle kjellere isolert. Mineralullmatter opphengt i profilsystem.
1986	Alle loftsgulv tilleggsisolert ved innblåsing av isolasjon i hulrom i tilfarergulv.
1985	Alle gavlvegger tilleggsisolert med 10 cm polystyrenplater, pusset og malt.

Valgkomiteens innstilling til årsmøte i Øvre Ljan Boligsameie III, den 6. mars 2024

Valgkomiteen forholder seg til styrets vedtekter. Det vil si at styret består av styreleder, og 2 til 4 medlemmer som velges for ett år. Styreleder velges særskilt.
Valgkomiteen beklager å ha gitt feil informasjon i tidligere skriv.

Følgende står på valg:
Styreleder : Vibeke Midgaard, Midtåsen 59 A
Styremedlem: May- Britt Heidemann, Midtåsen 57 A
Styremedlem: Liv Anine Imset, Midtåsen 54 B

Styreleder Vibeke Midgaard og medlemmene May-Britt Heidemann
og Liv Anine Imset ønsker gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling til styret:
Leder. : Vibeke Midgaard, Midtåsen 59 A. Gjenvalg
Medlem: May-Britt Heidemann, Midtåsen 57 A. Gjenvalg
Medlem: Liv Anine Imset, Midtåsen 54 B. Gjenvalg
Medlem: Ken Haga, Midtåsen 54 B. Ny

Valgkomiteens innstilling til representant fra Øvre Ljan Boligsameie III til styret i Øvre Ljan Boliglag Sa:
Vibeke Midgaard

Valgkomiteens innstilling til valgkomite:
Petter Tønder Jakobsen, Midtåsen 54 A. Gjenvalg
Sissel Heiersted, Midtåsen 57 A. Gjenvalg

For valgkomiteen
Petter Tønder Jakobsen og Sissel Heiersted

Valgkomiteens innstilling er datert og
sendt styret ved Vibeke Midgaard 16. februar 2024.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.03.24
Selskapsnummer: 1016 **Selskapsnavn:** Øvre Ljan Boligsameie III

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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
E-post: oef@obos.no

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

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2024

Protokoll fra ordinært årsmøte i Øvre Ljan Boligsameie III

Møtedato: 06.03.2024
Møtetidspunkt: 17:30
Møtested: Midtåsenhjemmet

Til stede: 34 seksjonseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 40 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Christian Norløff og Helge Aamoth.

Møtet ble åpnet av Helge Aamoth.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Helge Aamoth foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Christian Norløff foreslått. Som protokollvitne ble

   Nina Eriksen foreslått.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 72 000.
   Vedtak: Godkjent

---

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Vibeke Midgaard foreslått.

Benkeforslag: Ekstern styreleder Bjørn Eieland ble foreslått

Vedtak: Bjørn Eieland velges som styreleder 1 år med 20 stemmer for. Se vedlagt kontrakt

B Som styremedlem for 1 år, ble Ken Haga foreslått.

Vedtak: Vedtatt ved akklamasjon

Som styremedlem for 1 år, ble Liv Anine Imset foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble May-Britt Heidemann foreslått.

Liv Anine Imset og May-Britt Heidemann trekker sine kandidatur.

Benkeforslag: Trine Rein og Gry Refsnes foreslås som styremedlem 1 år
Vedtak: Vedtatt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Petter Tønder Jakobsen og Sissel Heiersted foreslått

Vedtak: Vedtatt ved akklamasjon

ØLB SA: Vibeke Midgaard er foreslått.

Vedtak: Vedtatt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20:03. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Helge Aamoth/s/

Fører av protokollen
Navn: Christian Norløff/s/

Protokollvitne 1
Navn: Nina Eriksen/s/

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Bjørn Eieland	24-25
Styremedlem	Ken Haga	24-25
Styremedlem	Trine Rein	24-25
Styremedlem	Gry Refsnes	24-25

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom **Øvre Ljan Boligsameie III** Org.nr. 979 418 396 og **Be on Track,** org. Nr. 988 294 349 **ved Bjørn Eieland.** Avtalen og eventuelle vedlegg signeres av begge parter. Denne avtalen utstedes i to eksemplarer**.** Det er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Bjørn Eieland velges som ekstern styreleder for 1.år i styrevervets periode fra 6. mars 2024 og frem til ekstraordinært årsmøte 2025. Avtalen opphører automatisk, ved/etter ordinært årsmøte i 2025. Boligsameie har 48 enheter.

Styreleder velges for 1 år om gangen. Styreleder har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketredelse.

Hvis årsmøte velger å avsette styreleder før styreperioden er utløpt, opphører honoraret en mnd. fra denne dato.

Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av valgperioden. Det skal være en dialog med styreleder og valgkomiteen/styret om videre engasjement. Styreleder skal varsles minimum 1. mnd. før årsmøte om valgkomiteens innstilling til styret, også når styreleder ikke er på valg.

§2 Oppdragets art

Styreleders skal alltid følge gjeldende lover, regler og vedtekter som er vedtatt for boligselskapet. Dette inkludere blant annet at styreleder:

<u>Oppgaver til styreleder (hovedstandard).</u>

- skal lede og samarbeide med resten av styret om å drifte boligselskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte for eiernes beste.
- har et særlig ansvar for å bidra til å løse saker, konflikter og utfordringer.
- har et særskilt ansvar for oppfølgning av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet, tilrettelegging og igangsetting av prosjekter, og kontroll av boligselskaps virksomhet (herunder HMS).
- skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter, beregnet til åtte (8) pr. år samt ett (1) ordinært årsmøte.
- har et særskilt ansvar for utarbeidelse av boligselskaps budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell justering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører.
- skal sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- sammen med øvrig styre utarbeider forslag til årsmelding.
- sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskap i Brønnøysundregisteret.

Styreleder er i forkant av engasjementet informert om konflikter og utfordringer i boligselskapet. De sakene som er informert om på forhånd er inkludert i styreleders honorar, men dersom det er mer omfattende enn den gitte informasjonen kan dette diskuteres/tas opp i styret.
Boligselskap skal ha en regnskapsfører eller forretningsfører som fakturerer og utbetaler på vegne av boligselskap. Styreleder skal attestere og godkjenne fakturaer for boligselskapet, sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvise og attestere fakturaer. Det er styreleder som har den daglige kontakten med forretningsfører eller regnskapsfører.
Styreleder skal motta boligselskaps korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig. Generell besvarelse av epost kan delegeres til styremedlem ved behov.
Styreleder skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå. Styreleder har et særlig ansvar for å lede innhenting av anbud på prosjekter og anskaffelser, alene eller sammen med et styremedlem.
Styreleder skal kunne gi styremedlemmene relevant og kortfattet informasjon, rådgivning og veiledning på telefon og mail. Beboere skal primært ta kontakt med styret på mail, men styreleder kan ved behov også besvare forespørselen på telefon.

§3 Ferie/fravær
Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§4 Forutsetninger for oppdraget
Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.
Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.
Det er anbefalt at styret anvender seg av de hjelpemidler som epost, skylagring og kommunikasjonskanaler som styreleder anbefaler. Dette for at styrearbeidet skal være effektivt, og at dokumentasjon om styrets arbeid lagres for fremtiden.
Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.
Styreleder Bjørn Eieland skal dekkes av styrets ansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring i sameiet/borettslaget gjeldende forsikringsavtale.

§5 Honorar
Boligselskap skal betale for oppdragets utførelse honorar til styreleder. Honoraret ble vedtatt på årsmøte den 6.mars 2024. Styreleder honoreres 125 672,- kroner + mva. pr. år. (Dette tilsvarer kr. 216, 20 pr enhet pr mnd. eks mva. eller 272,73 inkl. mva. pr mnd.)
I tillegg aksepteres det at styreleder kan fakturere inntil 10 timer pr. mnd. á kr 825,- + mva. etter forhåndsgodkjenning fra styret.
Honoraret faktureres forskuddsvis hver 3.mnd. Dersom avtalen ikke forlenges faktureres det for 1 mnd. etterarbeid. Prisjustering kan gjøres basert på konsumprisindeksen.
Kjøring dekkes etter statens km-godtgjørelse.

§6 Taushetsplikt

Bjørn Eieland forplikter seg til ikke å bruke, vise, utlevere eller annen måte gjøre tilgjengelig dokumenter og informasjon ovenfor uvedkommende drift-, forretningsforhold eller personopplysninger som han skriftlig, muntlig, elektronisk eller på annen måte får kjennskap til.

§7 Andre tjenester

Styreleder benytter sin kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskap ønsker utført rene juridiske oppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Dette vil være i tilfeller hvor det uansett ville ha vært nødvendig å hente inn en jurist/advokat, og at det som skal utføres ikke naturlig faller inn under denne kontrakten eller hva som styreleder er forpliktet til å gjøre etter eierseksjonsloven.
Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen og avgjørelsen, og det vil i tilfelle måtte innhentes spesialkompetanse.
Dette arbeidet vil i så måte faktureres gjennom xxx org. nr: xxx.

B. Større prosjekter eller saker som går utover normalt styrearbeid, her skal man enten definere en kostnadsramme eller en timespris på kr. 1875,- pluss mva.
En slik avtale skal godkjennes av styret i forkant. Dersom kostnadsrammen må økes skal dette også avtales med styret i forkant.

Oslo, 06.03.24

Styremedlem 1

Styremedlem 2

Be on Track ved Bjørn Eieland

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 1016

Øvre Ljan Boligsameie III

Velkommen til årsmøte i Øvre Ljan Boligsameie III

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:

29. mai 2024 kl. 18:00, Midtåsenhjemmet, møterom 2.etg..

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.

Annen informasjon

Styret innkaller til et ekstraordinært årsmøte fordi vi mener valg av representant til Øvre Ljan Boliglag SA (hovedlaget ØLB SA) ble gjennomført på feil premisser under årsmøtet i ØLB III 6. mars 2024.

Det manglet et eget punkt i årsberetningen som omhandlet at sameiet skulle velge representant(er) til ØLB SA, og mange stemmeberettigede hadde allerede forlatt årsmøtet da nåværende representant ble utnevnt ved en særdeles uformell prosedyre.

Dette ønsker det nye styret nå å korrigere.

I tillegg ser vi et behov for å endre §4, pkt 12 i ØLB IIIs gjeldende vedtekter vedrørende oppussing av bad. Slik vedtektene er i dag åpnes det for at hver seksjonseier selv er ansvarlig for utbedring av soil- og vannrør, noe som inviterer til ulike løsninger gjennomført av ulike firma til ulik tid, og som blant annet vil resultere i at vi mister fullstendig oversikten over tilstanden på felles installasjoner.

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. Forslag til vedtektsendring av §4, pkt. 12
6. Valg av representanter til ØLB SA

Med vennlig hilsen,
Styret i Øvre Ljan Boligsameie III

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Bjørn Eieland leder møtet

Forslag til vedtak

Bjørn Eieland er valgt.

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

Som fører av protokollen ble Gry Refsnes foreslått. Protokollvitne velges på møtet.

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

Forslag til vedtektsendring av §4, pkt. 12

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Slik det står i dag:

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

(12) Vedlikehold av bad med tilknyttede soilrør og vannrør

Når seksjonseier skal pusse opp badet medfølger en plikt for seksjonseier til å åpne opp for utskifting av soilrør og vannrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Seksjonseier skal skifte ut grenrør og sluk iht. lover og vedtekter og følge våtroms normen.

Sameiet skal skifte ut soilrør og vannrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner jmf. Punkt 4-2 (3).

Rørene skal byttes ut med nye rør i godkjent materiale. Sameiet skal betale selve soilrør og vannrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner og direkte tilknyttet arbeid. Synlig soilrør i kjeller dekkes også av Sameiet.

Slike prosjekter skal varsles til Styret så snart som mulig etter beslutning om å sette i verk arbeidene. Seksjonseier plikter å få entreprenør/rørlegger som forestår arbeidet, til å fremskaffe pris for arbeidene som Sameiet skal dekke, før arbeider settes i gang, samt sikre at faktura for nevnte arbeider blir fakturert og sendt til Sameiets fakturaadresse hos Sameiet forretningsfører innen rimelig tid.

Begrunnelse

Når det er behov for å bytte/utbedre soilrør skal dette arbeidet utføres av sameie i en helhet.

Dette for å unngå at det kan bli for mange skjøter som igjen kan gi muligheter for lekkasjer, noe som kan skape problemer for både sameie og seksjonseiere.

Styrets innstilling

Styret ønsker derfor å endre teksten i punkt 4. vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar til:

Forslag til endring

Soilrør er sameiet sitt ansvar og skal ikke skiftes eller rehabiliteres av seksjonseiere, dette er styrets ansvar.

Tilleggspunkt, nytt

Bygningsmessige og/eller søknadspliktige arbeider

(1) En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på egen boenhet utvendig og innvendig. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Med tiltak menes endringer som er søknadspliktig iht. Plan-og bygningsloven, (husk at sameie står på gul liste så alle utvendige arbeider må også godkjennes av Plan og bygg), samt endringer av opprinnelig struktur, herunder sanitæranlegg inkl. sluk, EL-anlegg og øvrige arbeider som kan påvirke borettslagets ansvar og vedlikeholdsplikt. Seksjonseier må selv kartlegge om tiltaket er søknadspliktig og det vil utarbeides en *byggekontrakt*mellom styret i borettslaget og andelseier som godkjenning og underlag for senere kommunal søknad.

Det skal sendes elektronisk søknad til styrets e-post med nødvendig underlag.

Styret står fritt til å benytte konsulent ved behandling av søknad og oppfølging.

(2) Andelseier forplikter seg ved søknadspliktige tiltak til enhver tid å følge gjeldene lovverk, bestemmelser og forskrifter relatert til byggearbeidene, herunder også HMS.

Andelseier vil stå økonomisk ansvarlig for arbeidene inntil ferdigattest foreligger. Sameiet vil deretter overta iht. borettslagets vedlikeholdsplikt.

Forslag til vedtak

Forslaget om å endre vedtektene vedtas

Sak 6

Valg av representanter til ØLB SA

Roller og kandidater

Valg av 1 styrerepresentant ølb sa Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styrerepresentant ølb sa:

- Bjørn Eieland

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

- Pia Charlotte Øiulfstad

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24
Selskapsnummer: 1016 **Selskapsnavn:** Øvre Ljan Boligsameie III

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
E-post: oef@obos.no

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

PROKOLL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Øvre Ljan Boligsameie III

Organisasjonsnummer: 979418396
Møtet ble avholdt 29. mai kl. 18:00, Midtåsenhjemmet, møterom 2.etg..

Antall stemmeberettigede som deltok: 45
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 19

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder Bjørn Eieland leder møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Eieland er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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.

Styrets innstilling
Lisbeth Nordli og Tor-Christian Tangenes

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen bleTrine Rein foreslått. Protokollvitne velges på møtet. Lisbeth Nordli og Tor-Christian Tangenes ble valgt som protokollvitner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det var diskusjon rundt vedtektsendringene om at det var litt lite gjennomarbeidet. Det ble påpekt at forslaget til nytt vedtak er mangelfullt, og burde ha vært sendt ut i sin helhet tidligere. Det ble også påpekt at det manglet en dato for når møteinnkallingen ble sendt ut. Det ble innvilget tillatelse for et styremedlem fra ØLB SA til å si noe i forbindelse med valg av ny representant. Møteinnkallingen ble godkjent med merknader..
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Forslag til vedtektsendring av §4, pkt. 12

Slik det står i dag:

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

(12) Vedlikehold av bad med tilknyttede soilrør og vannrør

Når seksjonseier skal pusse opp badet medfølger en plikt for seksjonseier til å åpne opp for utskifting av soilrør og vannrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Seksjonseier skal skifte ut grenrør og sluk iht. lover og vedtekter og følge våtroms normen.

Sameiet skal skifte ut soilrør og vannrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner jmf. Punkt 4-2 (3).

Rørene skal byttes ut med nye rør i godkjent materiale. Sameiet skal betale selve soilrør og vannrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner og direkte tilknyttet arbeid. Synlig soilrør i kjeller dekkes også av Sameiet.

Slike prosjekter skal varsles til Styret så snart som mulig etter beslutning om å sette i verk arbeidene. Seksjonseier plikter å få entreprenør/rørlegger som forestår arbeidet, til å fremskaffe pris for arbeidene som Sameiet skal dekke, før arbeider settes i gang, samt sikre at faktura for nevnte arbeider blir fakturert og sendt til Sameiets fakturaadresse hos Sameiet forretningsfører innen rimelig tid.

Begrunnelse

Når det er behov for å bytte/utbedre soilrør skal dette arbeidet utføres av sameie i en helhet.

Dette for å unngå at det kan bli for mange skjøter som igjen kan gi muligheter for lekkasjer, noe som kan skape problemer for både sameie og seksjonseiere.

Styrets innstilling
Styret ønsker derfor å endre teksten i punkt 4. vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar til:

Forslag til endring

Soilrør er sameiet sitt ansvar og skal ikke skiftes eller rehabiliteres av seksjonseiere, dette er styrets ansvar.

Tilleggspunkt, nytt

Bygningsmessige og/eller søknadspliktige arbeider

(1) En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på egen boenhet utvendig og innvendig. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Med tiltak menes endringer som er søknadspliktig iht. Plan- og bygningsloven, (husk at sameie står på gul liste, så alle utvendige arbeider må også godkjennes av Plan og bygg), samt endringer av opprinnelig struktur, herunder

sanitæranlegg inkl. sluk, EL-anlegg og øvrige arbeider som kan påvirke sameiets ansvar og vedlikeholdsplikt. Seksjonseier må selv kartlegge om tiltaket er søknadspliktig, og det vil utarbeides en *byggekontrakt* mellom styret i sameiet og seksjonseier som godkjenning og underlag for senere kommunal søknad.

Det skal sendes elektronisk søknad til styrets e-post med nødvendig underlag.

Styret står fritt til å benytte konsulent ved behandling av søknad og oppfølging.

(2) Seksjonseier forplikter seg ved søknadspliktige tiltak til enhver tid å følge gjeldene lovverk, bestemmelser og forskrifter relatert til byggearbeidene, herunder også HMS.

Seksjonseier vil stå økonomisk ansvarlig for arbeidene inntil ferdigattest foreligger. Sameiet vil deretter overta iht. sameiets vedlikeholdsplikt.

****

Etter en god diskusjon ble forslaget om å endre vedtektene trukket av styret, og vi ble enige om at styret kan bearbeide forslaget og fremme det på nytt ved en senere anledning.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt.**

6. Valg av representanter til ØLB SA

Styrerepresentant ØLB SA (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Bjørn Eieland

Vararepresentant (1 år)

Ingen ble valgt

Styret trakk forslaget da det var uenighet om kandidatene kunne stille i samsvar med vedtektene i ØLB SA. Det betyr at Vibeke Midgaard blir sittende som ØLB IIIs representant i ØLB SA
Årsaken var bl.a.

Det var vedtektene til ØLB III , §7, som sa at det er valgkomiteen som skal legge fram forslag om nye styremedlemmer. Det hadde ikke skjedd i dette tilfelle. Dette er ikke noe absolutt krav og kan fravikes.
Så var det også ØLB SA sine vedtekter § 3.1, som sier at Boliglaget skal bestå av seksjonseiere.
Og deretter i § 5 at Boliglaget skal ha et styre med 6 medlemmer, en fra hvert av de 6 Boligsameiene. Eieland er ikke seksjonseier og kunne derfor ikke velges.

Følgende stilte til valg:
Pia Charlotte Øiulfstad

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER
for
ØVRE LJAN BOLIGSAMEIE III

Vedtatt på årsmøte 10. mars 2011.
Endret på årsmøte 05.03.2020

I beboernes egen interesse må ikke leilighetene brukes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter, eller slik at husets omdømme nedsettes.

1. Uteareal

Stell av blokkområdet organiseres via styret. Dette gjelder spesielt snømåking og gressklipping, som skal utføres av profesjonelle selskaper. Styret har ansvar for innhenting av anbud. Det oppfordres til at hver blokk organiserer dugnadsarbeid rundt blokkene hver vår og høst.

2. Renhold

Trappeoppgangene rengjøres av profesjonelle selskaper etter at styret har innhentet anbud. Fellesrom, kjeller – og loftsganger besørges rengjort av blokken ved dugnad.

3. Søppel

Søppel sorteres etter de til enhver tid gjeldende offentlige påbud. Papir legges i papircontainere. Restavfall legges i dunker/sekker i søppelrom. Det er ikke tillatt å oppbevare annet avfall i søppelrommene. Aske må ikke kastes i søppelsekkene. Større gjenstander som ikke kan legges I renholdsverkets dunker/sekker, må eieren selv besørge bortkjørt.

4. Ro

Alle må ta tilbørlig hensyn til sine naboer. Instrumenter og musikkanlegg og oppussingsarbeider må ikke være til sjenanse. Det skal være stille etter kl 22.00. Ved selskapelighet skal det tas særlig hensyn etter kl 23.00.
Sjenerende støy påtales av den som sjeneres. Hjelper ikke dette, innklages forholdet til styret, som gir innklagede skriftlig advarsel. Viser det seg nødvendig med ytterligere advarsler, er forholdet å anse som vesentlig mislighold av sameierens plikter, og styret kan pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. vedtektenes § 10 og eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

5. Klesvask

Egne ordensregler oppslått i vaskeriet, skal følges. Vask skal ikke henge ute på søn- og helligdager. Banking og risting av tøy på balkong eller ut av vinduer, skal ikke forekomme. Ei heller opphenging av tøy på balkongrekkverkene.

6. Grilling på balkong og oppbevaring av gassgrill med gassbeholdere

Det er kun tillatt å grille med elektriskgrill på balkong. Man skal ta hensyn til naboene når man griller med tanke på matos og lukt. Oppbevaring av griller skal gjøres i egen kjellerbod.

Gassbeholdere (til grill eller gasskomfyr på kjøkken eller andre gassbeholdere er forbudt å oppbevare i kjeller (https://www.sikkerhverdag.no/gass/frakt-og-oppbevaring/gass-skal-ikkeoppbevares-i-kjelleren/) og skal oppbevares i leiligheten.

Alle dører i fellesområdene skal alltid være låst. Sørg alltid for at nøkkel til el-rom skal oppbevares slik at den kun kan nås av voksne. De som benytter hobbyrom og andre fellesrom, må alltid sørge for å rydde etter seg.
Når husordensreglene er lest, skal de signeres, og ett eksemplar returneres til styret i undertegnet stand.

Navn: …… Dato:…….

VEDTEKTER

V E D T E K T E R

for

Øvre Ljan Boligsameie III org. nr. 979 418 396

Vedtektene for Øvre Ljan Boligsameie III er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. (Endret på årsmøte 05.03.2020)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Øvre Ljan Boligsameie III. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 9. februar 1984. Sameiet avløste A/S Øvre Ljan Boliglag III.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 48 boligseksjoner på gnr. 184, bnr. 55 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Det samme gjelder ny seksjonseiers navn og kontaktinformasjon. Før overdragelse finner sted, skal styret ha skriftlig bekreftelse på at den nye eier har godtatt vedtekter og husordensregler. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2-2 Godkjenning av leier
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

(4) Før utleie finner sted, skal styret ha skriftlig bekreftelse på at leieren har godtatt sameiets vedtekter og husordensregler. Styret skal også ha mottatt leietakers navn og kontaktinformasjon.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet, samt rett til å benytte to kjellerboder og en loftsbod. 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) 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.

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning, endring av farge på fasade og lignende.

(6) 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.

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

(8) Av hensyn til den felles interesse for penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser som vedrører markiser, blomsterkasser, utvendig maling og lignende.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 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, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) inn- og utsiden av vinduer, verandadører og ytterdør til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, herunder vinduer, verandadører, ytterdør til leilighet og sluk.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) 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.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Vedlikehold av bad med tilknyttede soilrør og vannrør

Når seksjonseier skal pusse opp badet medfølger en plikt for seksjonseier til å åpne opp for utskifting av soilrør og vannrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Seksjonseier skal skifte ut grenrør og sluk iht. lover og vedtekter og følge våtroms normen.

Sameiet skal skifte ut soilrør og vannrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner jmf. Punkt 4-2 (3).

Rørene skal byttes ut med nye rør i godkjent materiale. Sameiet skal betale selve soilrør og vannrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner og direkte tilknyttet arbeid. Synlig soilrør i kjeller dekkes også av Sameiet.

Slike prosjekter skal varsles til Styret så snart som mulig etter beslutning om å sette i verk arbeidene. Seksjonseier plikter å få entreprenør/rørlegger som forestår arbeidet, til å fremskaffe pris for arbeidene som Sameiet skal dekke, før arbeider settes i gang, samt sikre at faktura for nevnte arbeider blir fakturert og sendt til Sameiets fakturaadresse hos Sameiet forretningsfører innen rimelig tid.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(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 4-1. 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) Så langt det passer skal sameierne i den enkelte boligblokk sørge for å holde det pent og ordentlig i blokken og fellesarealet rundt, herunder plener og blomsterbed, planting og beskjæring.

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

5-1 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.

5-2 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.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 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

6-2 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.

6-3 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Sameiet skal også ha en valgkomité med to medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(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.

(7) Årsmøte velger en representant til å representere sameiet i Øvre Ljan Boliglags styre. Årsmøte kan også velge varamedlem. Valgkomiteen fremlegger forslag til representant og varamedlem.

(8) Øvre Ljan Boligsameie III er medlem av Øvre Ljan Boliglag SA og må derfor forplikte seg til boliglagets vedtekter iht § 5

7-2 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.

7-3 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.

7-4 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.

7-5 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.

7-6 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) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 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.

8-2 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.

8-3 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 8-2 (1).

8-4 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, 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 stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i 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 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.

8-6 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.

8-7 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.

8-8 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 reseksjonering 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.

8-9 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, besluttes 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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 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.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10 Diverse opplysninger

10-1 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.

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

10-3 IN-ordning

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og Obos Eiendomsforvaltning AS. Og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgelse, av dette.

10-4 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.

10-5 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.

11. Forsikring

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

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

EKSPEDISJONSDOKUMENT VAANINGSHUS 1950

G.nr. 184 B.nr. 55
Tomt nr.
Parsell nr.
Bilag nr.

L.nr. 0651
Dat. 3/3-50
Antall bilag

OSLO KOMMUNE
Bygningskontrollen

Hus A.4.

4.

EKSPEDISJONSDOKUMENT

angående Våningshus
Lei.l. 12/4.

Eier : A/L Øvre Gjan Boligl. v/ O.J. Kroglen
adr. Kirkegt. 8. Oslo

Ahmelder : Arkitekt Hansen og Odd Brochmann
adr. Kirkegt. 15 Oslo

Sted : Hjabrå
Tomt nr.
til vei 1705
Sendt vegsj. 4/3-50
Retur 14/8-50
Gebyr
Tillatt påvist 27/5-50
Ferdigatt.
Forespørsel ang. ferdigatt. sendt:

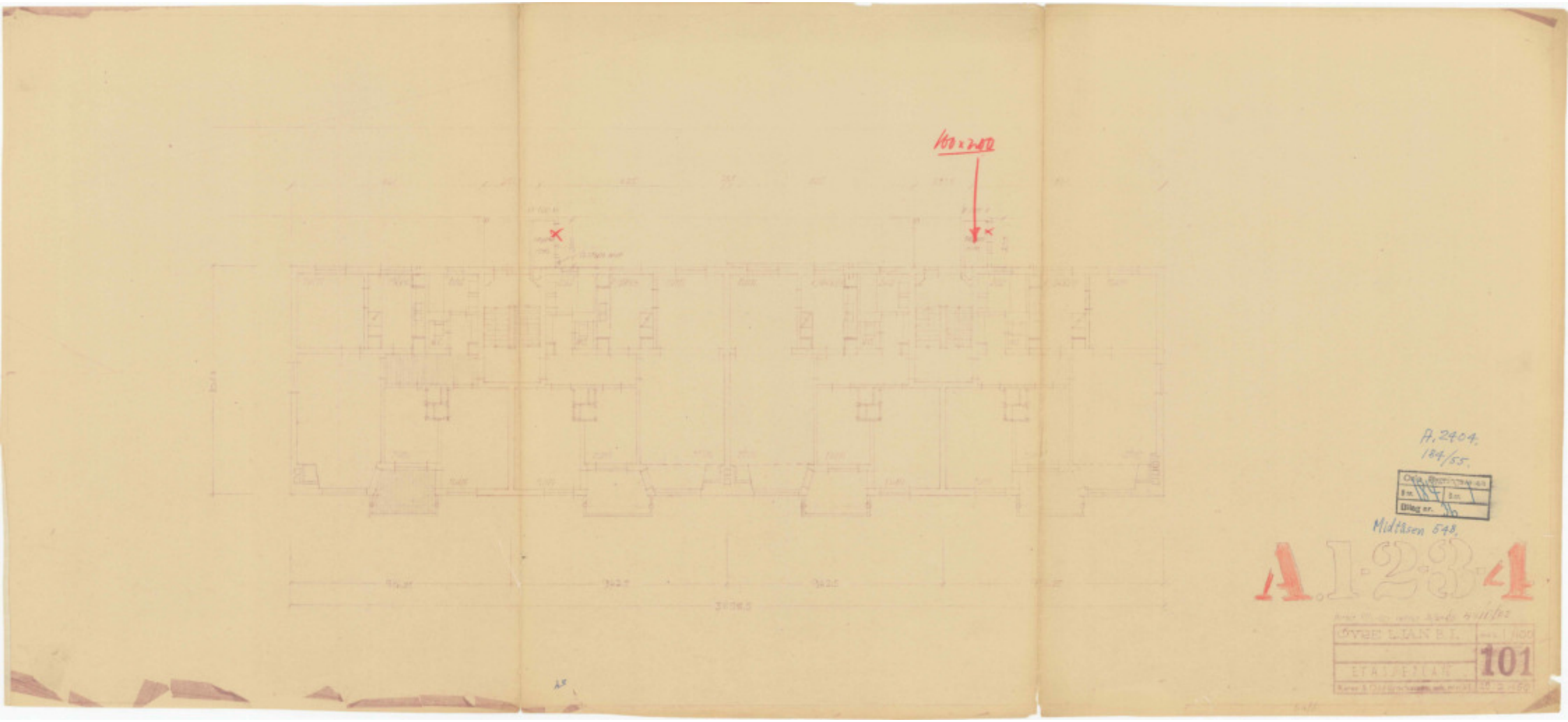
Vegsj. (ang. veg) 1/7-50
Brannsj. -"-
Kloakkvesenet

Ansvarshavende :

MATERIALTILLATELSE
Foreligger
Herr Rolf Knobel Johannesen,
c/o Berntsen & Boe A/S.
Universitetsgt. 12, kort sendt
Bebygget areal 1/7-50. EÖ.
1.ets. 380 M²
2.ets. —
3 — 380 E.
Murm. O. Sandberg, c/o Berntsen & Boe, kort for mur- og pussarb. 3/1-51.
Garasje
Uthus 4/10-50. 12.
Fasaderåd
Brannsj.
Helseråd 9.3.50 R. Vatle
Reg.vesen
~~Sprengningstill. sendt 12. mai 1950.~~
Sprengning 13/6-50

Fasaderåd
Helseråd
Brannv.
4/3-50 HH.

PLANTEGNING



A. 2404.
184/55.

Midtåsen 548.

A.1-2384

101

SERVITUTT

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Midtåsen 54B (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3666155/25647084
Bestilling: C3 2025-01-31 (5) 42

Dato
31.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4448	105	26.3.1955	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	184	55	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/4448/105
Uthentet 2025-01-31 09:41

26 MAR 1955

F e s t e k o n t r a k t .

A/L Övre Ljan Boliglag fester herved til A/S Övre Ljan Boliglag III en parsell av eiendommen Ljabro, gnr. 184, bnr. 45 i Oslo, hvilken parsell iflg. målebrev av 11/7 1953, tgl. 11/8 1953 har et areal stort 3ol25 m^2. Den har fått g.nr. 184, bnr. 55.

Arealet bortfestes for samme tidsrum og på samme vilkår som er fastsatt i festekontrakt av 2/6 1947 med tillegg av 13/5 195o fra fru Marie Rasch og fru Ellen-Marie Rasch Müller til A/L Övre Ljan Boliglag.

Festeavgiften er kr. 5.27o.- pr. år, og skal betales halvårlig og forskuddsvis.

Oslo, den 21. desember 1954.

Som bortfester:
A/L ØVRE LJAN BOLIGLAG
Odd Ström

Som fester:
A/S ØVRE LJAN BOLIGLAG III
Alf Lettenström

Jeg bekrefter herved at Odd Ström har underskrevet dokumentet i mitt nærvær og er over 21 år.
Oslo, den 21. desember 1954.
O. J. Krogen
o.r.sakfører.

Som eiere av gnr. 184, bnr. 45 samtykker vi i ovenstående festekontrakt.

Oslo, den 24. mars 1955
For Ellen-Marie Rasch Müller
Marie Rasch

Märie Rasch

Jeg bekrefter at fru Marie Rasch har underskrevet dokumentet og at hun er over 21 år.

Oslo, den 24. mars 1955.

O. J. Krogen.
o.r.sakfører.

Det er ikke betalt noe engangsbeløp i anledning av overdragelsen.

Oslo, den 26. mars 1955.

o.r.sakfører.

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Midtåsen 54B (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3666156/25647089
Bestilling: C3 2025-01-31 (5) 43

Dato
31.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
20823	105	27.9.1978	NYE VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	184	45	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

20823

Påtegn.festekontrakt dagbnr.16488/66 gnr.184 bnr.45:
I foranstående festekontrakt gjøres den endring at det bort-
festede areal reduseres med 730,3m2 som følge av frasalg,
og til 120,012 m2 og festeavgiften reduseres til kr.19.202,-
pr.år. Oslo 26 august 1978. Ellen-Marie Rasch Raak. Øvre
Ljan Boliglag A/L. John Bjarne Østby

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Midtåsen 54B (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3666153/25647074
Bestilling: C3 2025-01-31 (5) 44

Dato
31.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6475	105	9.2.1984	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PRIORITETSBESTEMMELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	184	55	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/6475/105
Uthentet 2025-01-31 09:42

Dagbokført
09. feb. 84 6475
Byskr. i Oslo
Aker distr.

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes Oslo byskriverembet p.b. 8133 Dep, OSLO 1, i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr tinglysingsforskriftenes § 6

DOKUMENTET RETURNERES TIL

Navn	Adresse	Telefon
Anne M. Grimsgaard	Midtåsen 59, Oslo 11	566383 kont. 29 06 95

1. EIENDOM

Gnr	Bnr	Kommune
184	55	Oslo (tidl. Aker)

2. HJEMMELSHAVER(E)

Navn: A/S Øvre Ljan Boliglag III under avvikling

DAGBOKFØRT
09 FEB. 84 006475
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Fødselsnummer:

3. BEGJÆRING: Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, jfr lov av 4. mars 1983 nr 7, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6)

4. EGENERKLÆRING om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr 4 første ledd)
- ☒ bruksenhetenes areal
- eller
- ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr 1 (§ 5 nr 4 tredje ledd)

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr 4 tredje ledd

eller

☒ kommunen har meddelt at § 5 nr 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen Attest fra Oslo kommune vedlegges

eller

☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. TEGNINGER M.V.

Vedlegg: Situasjonsplan

Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og sidenummerert.

På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd)

Åvskriftens riktighet bekreftes
Sch

11.83

6. FORDELINGSLISTE

Snr	Formål	Brøk med nevner = 480	Snr	Formål	Brøk med nevner = 480	Snr	Formål	Brøk med nevner = 480	Snr	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	10	21	B	10	41	B	10	61		
2	B	10	22	B	10	42	B	10	62		
3	B	10	23	B	10	43	B	10	63		
4	B	10	24	B	10	44	B	10	64		
5	B	10	25	B	10	45	B	10	65		
6	B	10	26	B	10	46	B	10	66		
7	B	10	27	B	10	47	B	10	67		
8	B	10	28	B	10	48	B	10	68		
9	B	10	29	B	10	49			69		
10	B	11	30	B	10	50			70		
11	B	9	31	B	10	51			71		
12	B	10	32	B	10	52			72		
13	B	10	33	B	10	53			73		
14	B	10	34	B	10	54			74		
15	B	10	35	B	10	55			75		
16	B	10	36	B	10	56			76		
17	B	10	37	B	10	57			77		
18	B	10	38	B	10	58			78		
19	B	10	39	B	10	59			79		
20	B	10	40	B	10	60			80		
Sum teller = nevner			Sum teller = nevner			Sum teller = nevner		480	Sum teller = nevner		

Ad kolonne 2: (formål) B = boligseksjon N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger SN = samleseksjon næringslokaler G = garasjeseksjon

Ad kolonne 3: (sameiebrøk) Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner (§ 5 nr 4 første ledd)

7. SUPPLERENDE TEKST

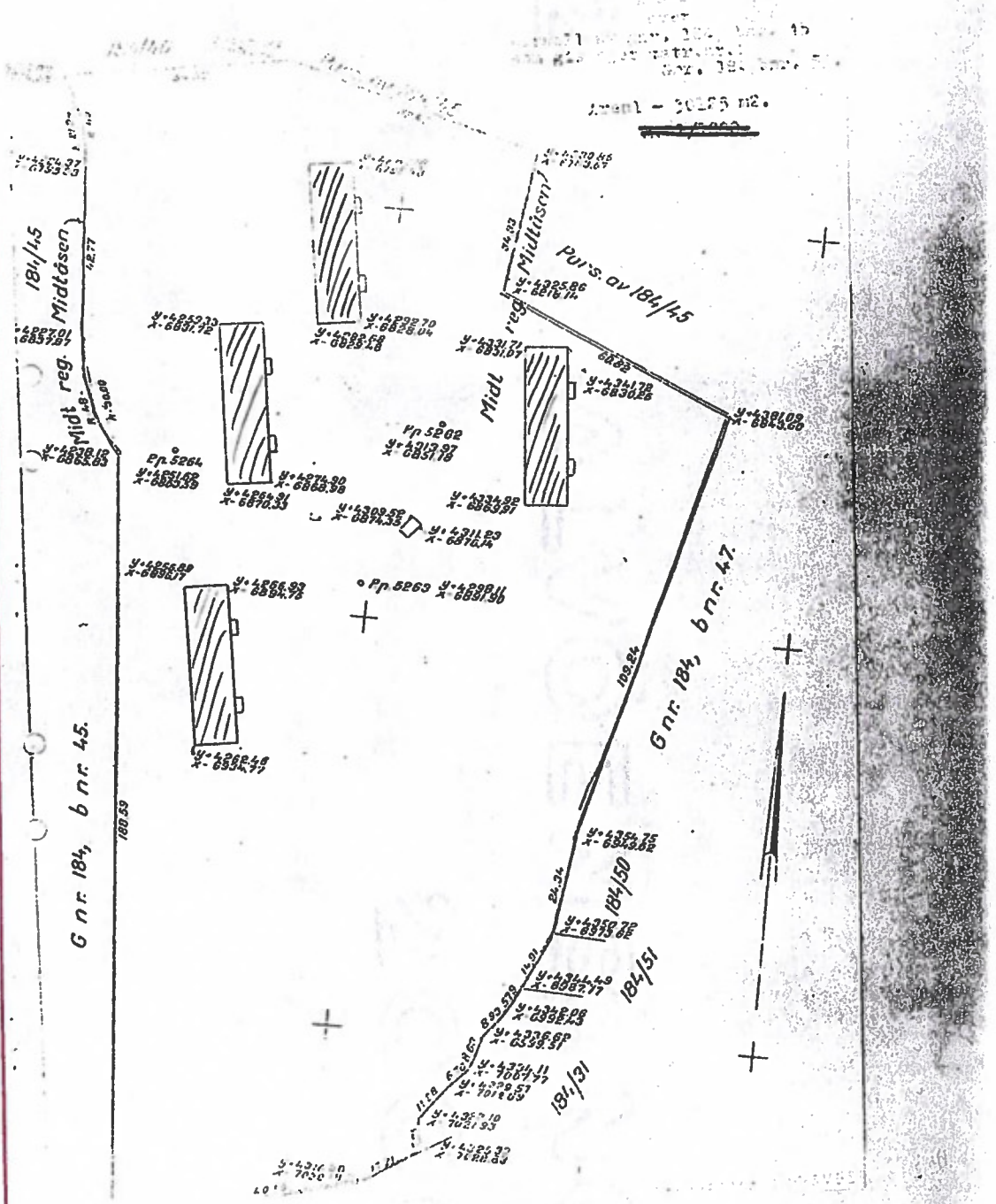
Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon for sameierens forpliktelser overfor sameiet for inntil kr. 25 000,- som er prioritert etter 90 % av lånetakst i henhold til Forsikringsrådets regler og er uten opptrinnsrett.

Dato
7.2.1984

Sted
Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift
A/S Øvre Ljan Boliglag III under avvikling
v/ styret:

1

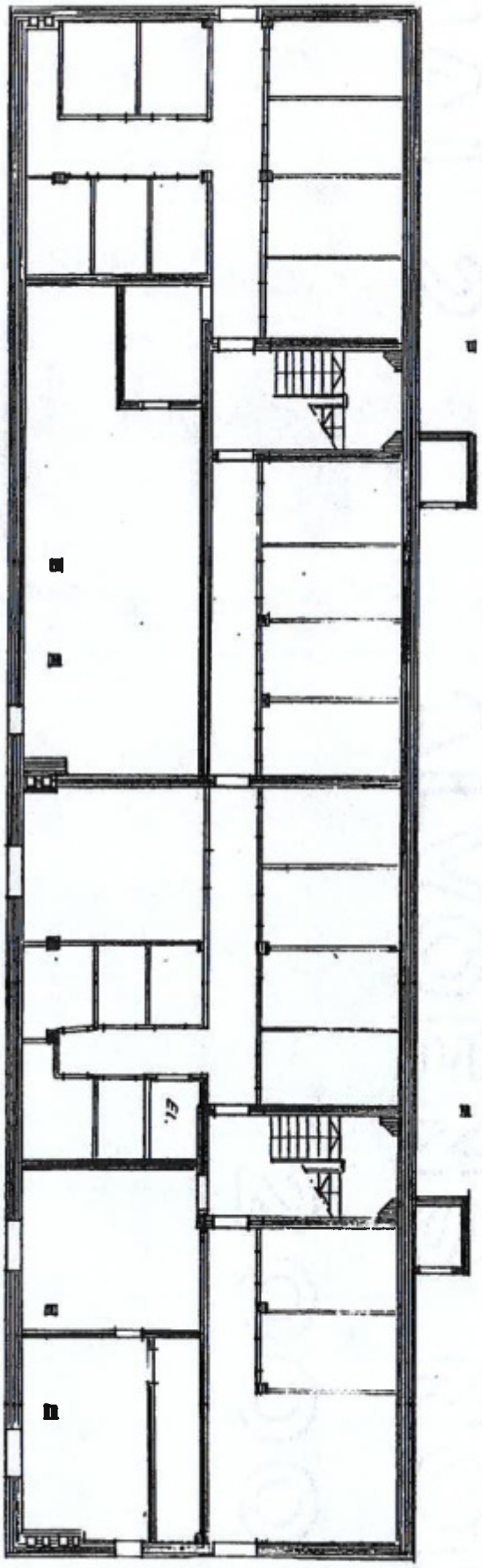


A/S ØVRE LJAN BOLIGLAG III
UNDER AVVIKLING v/STYRET:

Lenny Kjelstad Ragnar Simonsen.

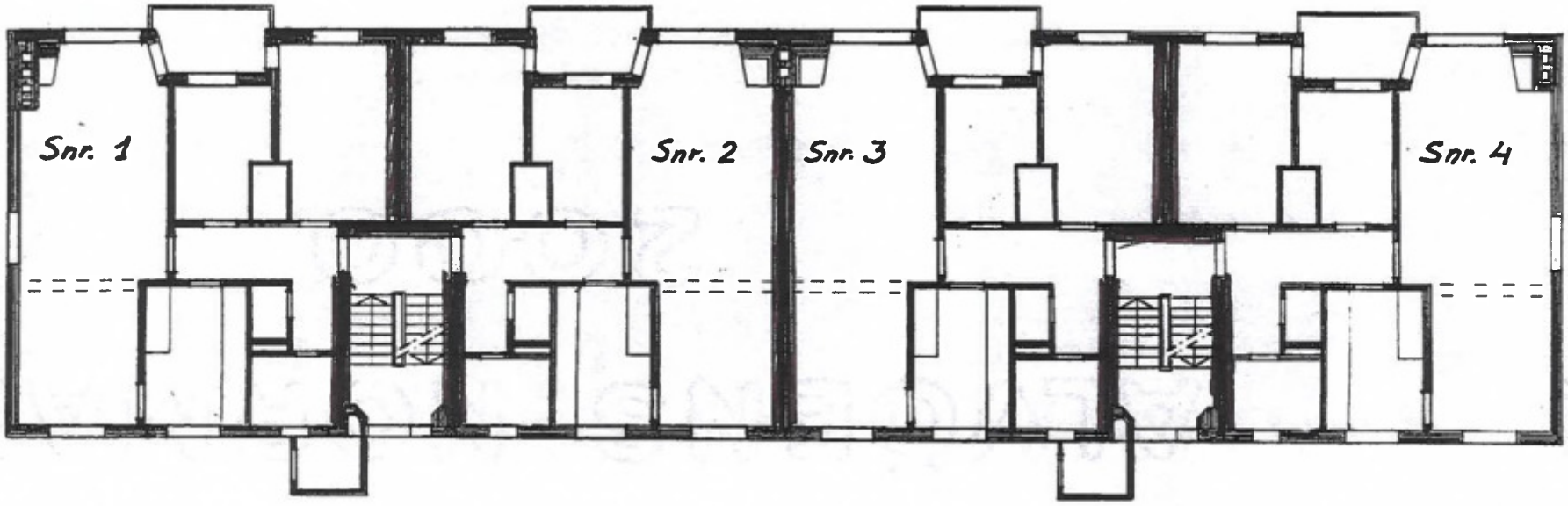
Per Øvrum A-M Grungaard

2



MIDTÅSEN 52
KJELLER-PLAN

A/S ØVRE LJAN BOLIGLAG III
UNDER AVVIKLING V/STYRET:



MIDTÅSEN 52

1. ETASJE - PLAN

A/S ØVRE LJAN BOLIGLAG III
UNDER AVVIKLING v/STYRET:

Lenny Kjellstad
Per Dørring

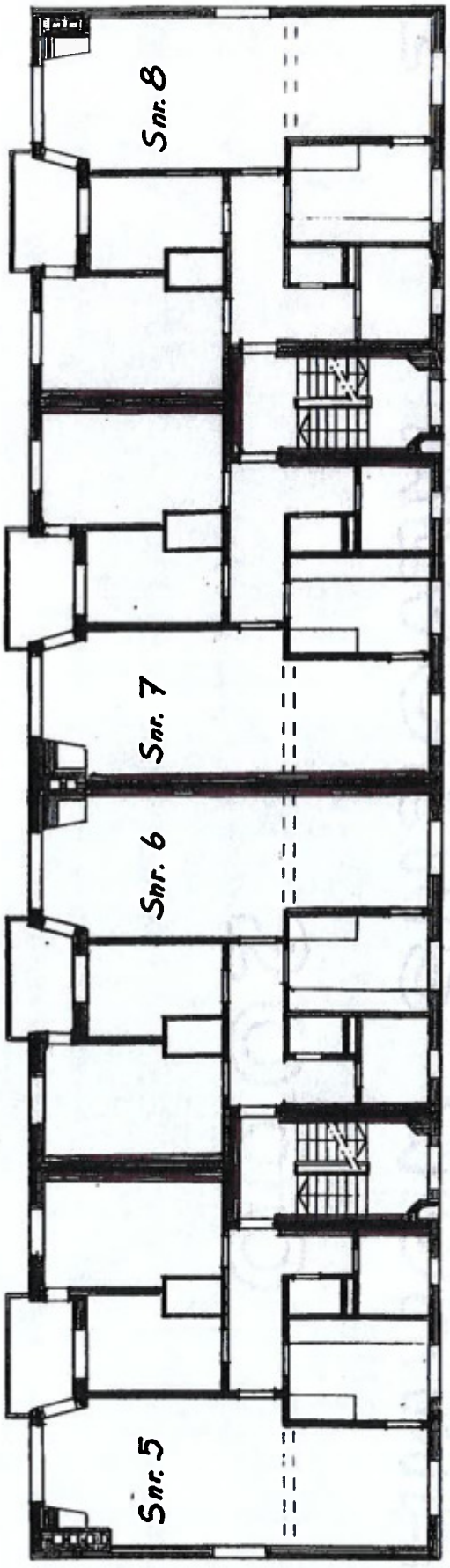
Ragnar Thompson
A.M. Gruingaard

3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/6475/105
Uthentet 2025-01-31 09:42

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/6475/105
Uthentet 2025-01-31 09:42

4

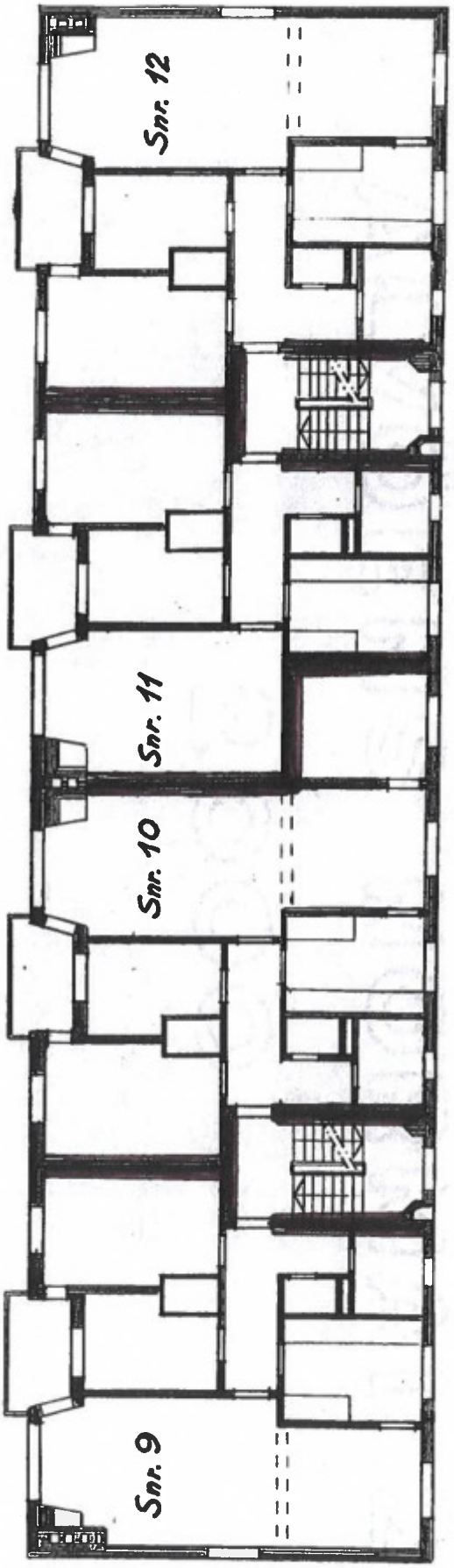


A/S ØVRE LJAN BOLIGLAG III
UNDER AVVIKLING v/STYRET:

Lenny Kjellstad
Per Osen
Ragnar Thomsen
A. M. Grimsgaard

MIDTÅSEN 52
2. ETASJE-PLAN

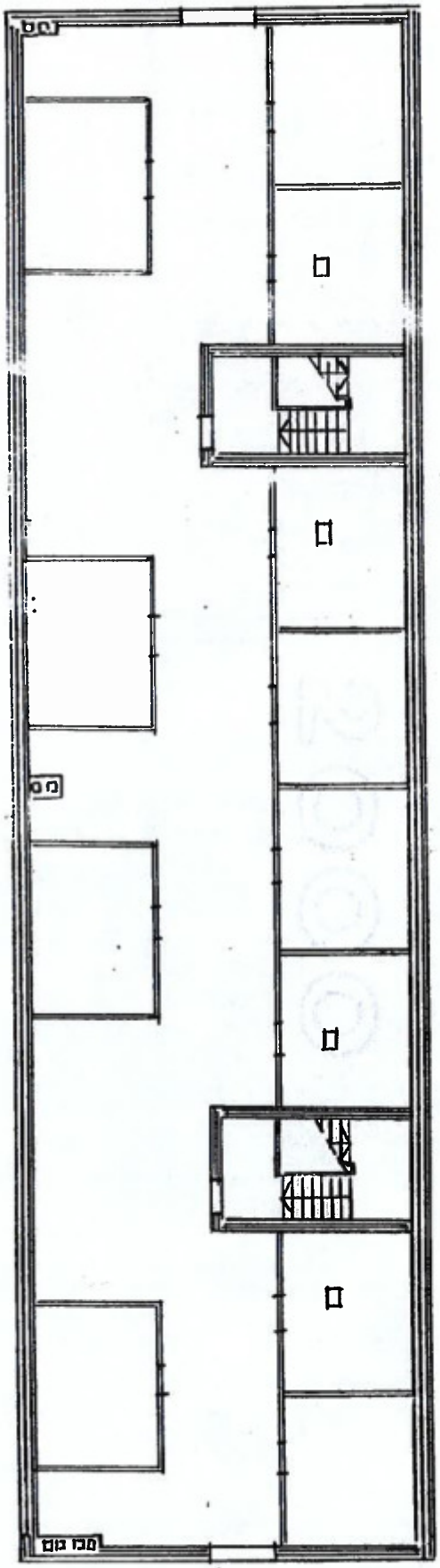
5



MIDTÅSEN 52
3. ETASJE - PLAN

A/S ØVRE LJAN BOLIGLAG III
UNDER AVVIKLING v/ STYRET:
Benny Kjelstad
Per Ø...
Thyman Thompson
A. M. Grungaard

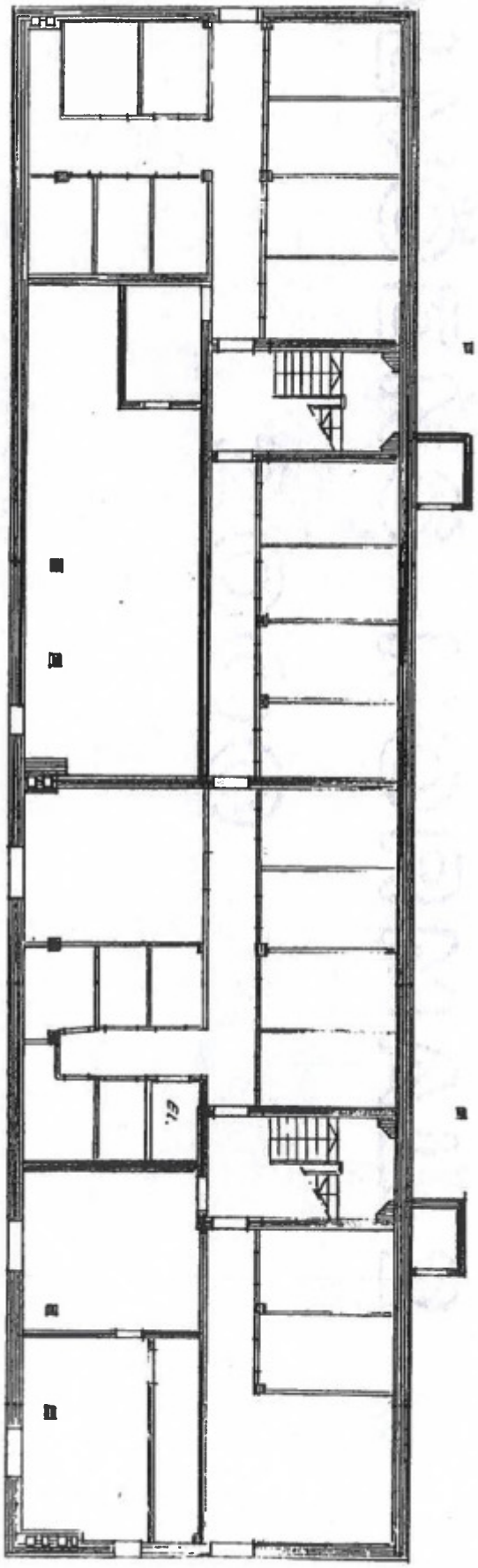
6



A/S ØVRE LTAN BOLIGLAG III
UNDER AVVIKLING v/STYRET:
Lenny Kristoffersen
Per Ørnes
Magnar Hansen
A. M. Gjerstad

MIDTÅSEN 52
LOFT - PLAN

7

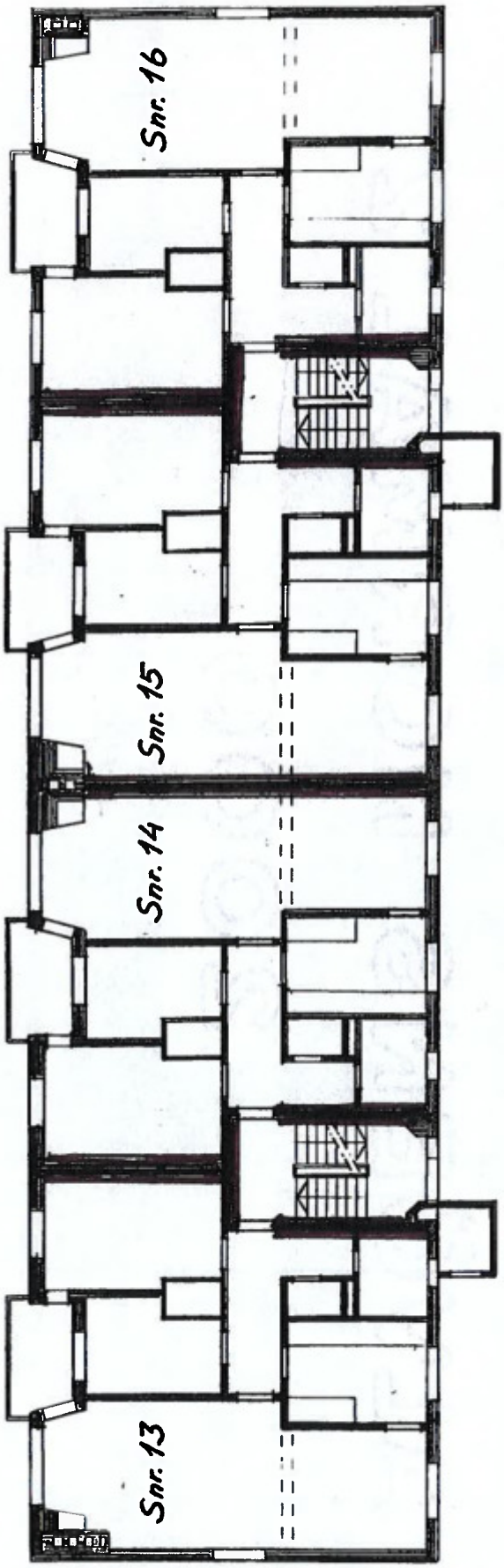


A/S ØVRE LJAN BOLIGLAG III
UNDER AVVIKLING V/STYRET:

MIDTÅSEN 54

HJELLER - PLAN

8



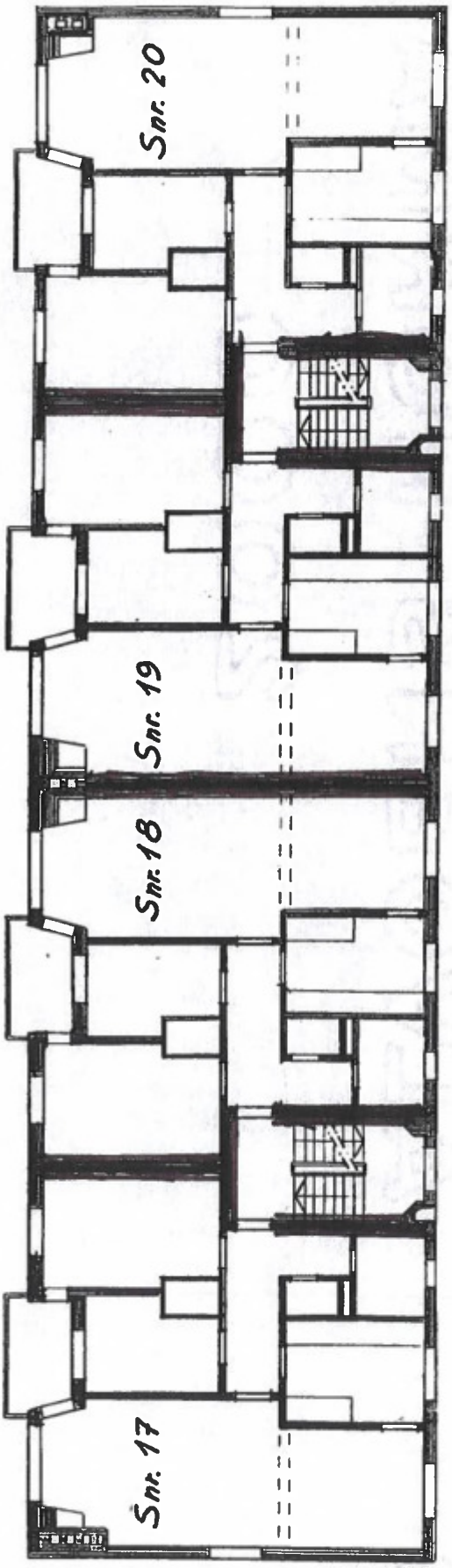
A/S ØVRE LJAN BOLIGLAG III
UNDER AVVIKLING V/STYRET:

MIDTÅSEN 54

1. ETASJE - PLAN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/6475/105
Uthentet 2025-01-31 09:42

9

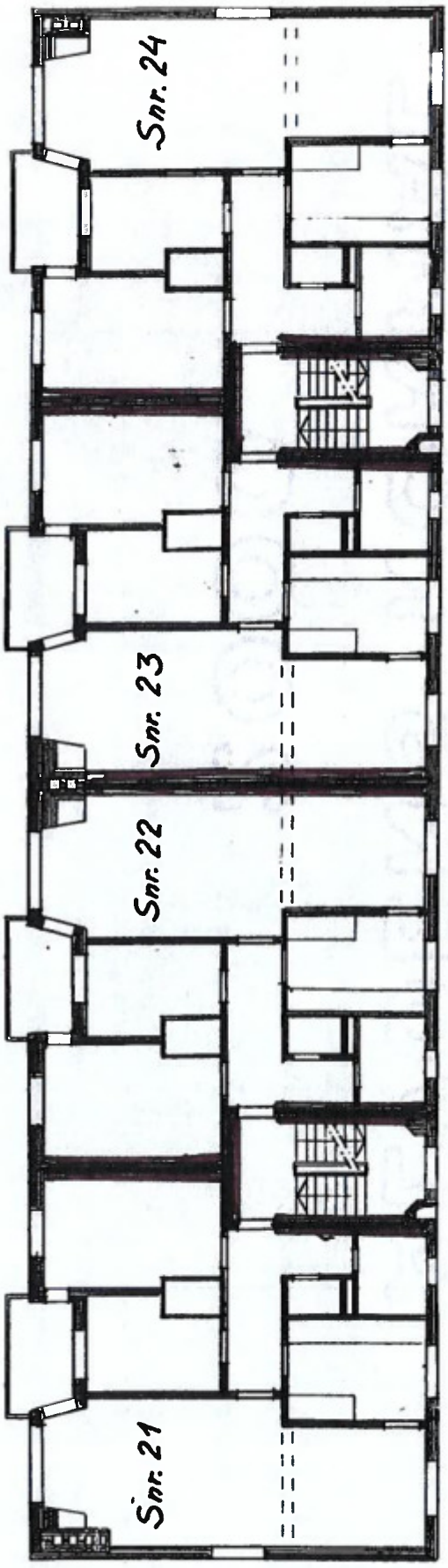


A/S ØVRE LJAN BOLIGLAG III
UNDER AVVIKLING V/STYRET:

MIDTÅSEN 54

2. ETASJE - PLAN

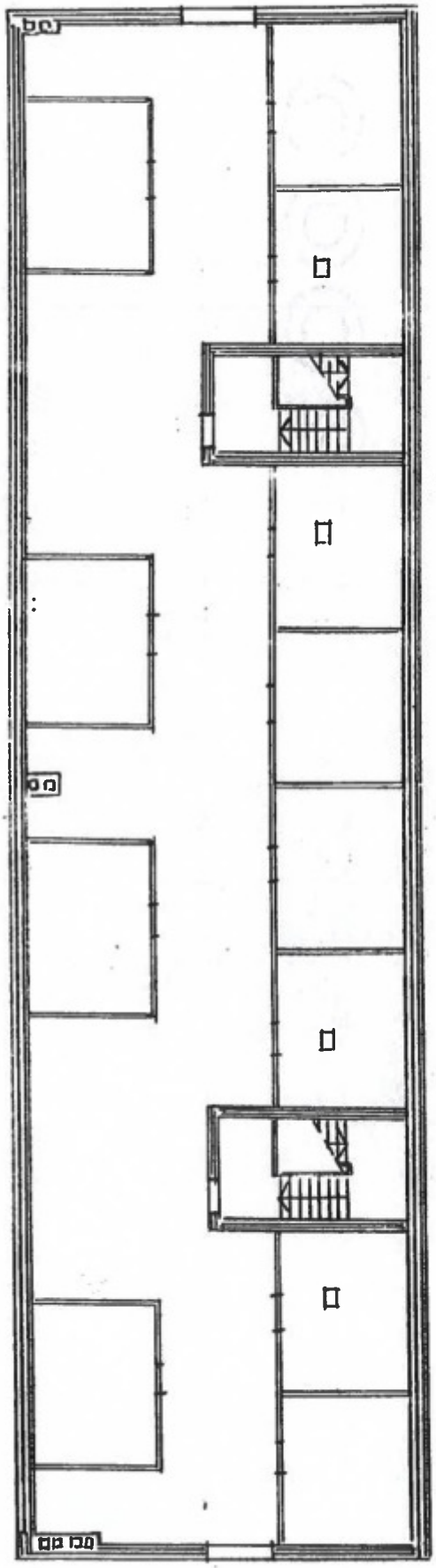
10



MIDTASEN 54
3. ETASJE - PLAN

N/S ØVRE LJAN BOLIGLAG III
UNDER AVVIKLING V/STYRET:

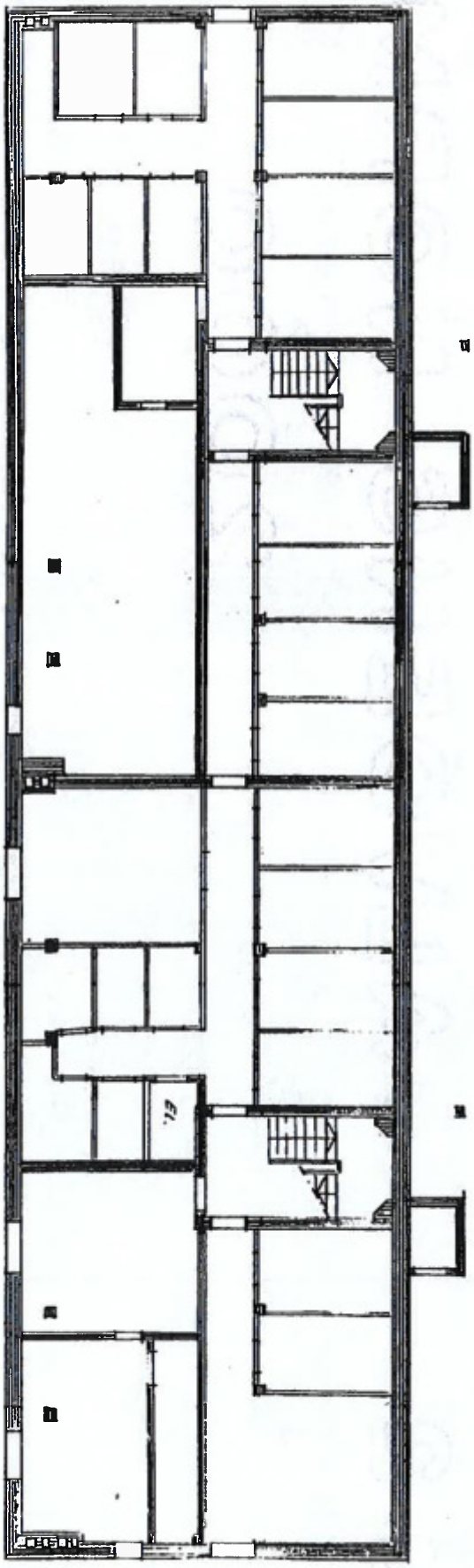
11



A/S ØVRE LJAN BOLIGLAG III
UNDER AVVIKLING v/STYRET:

MIDTÅSEN 54
LOFT - PLAN

12

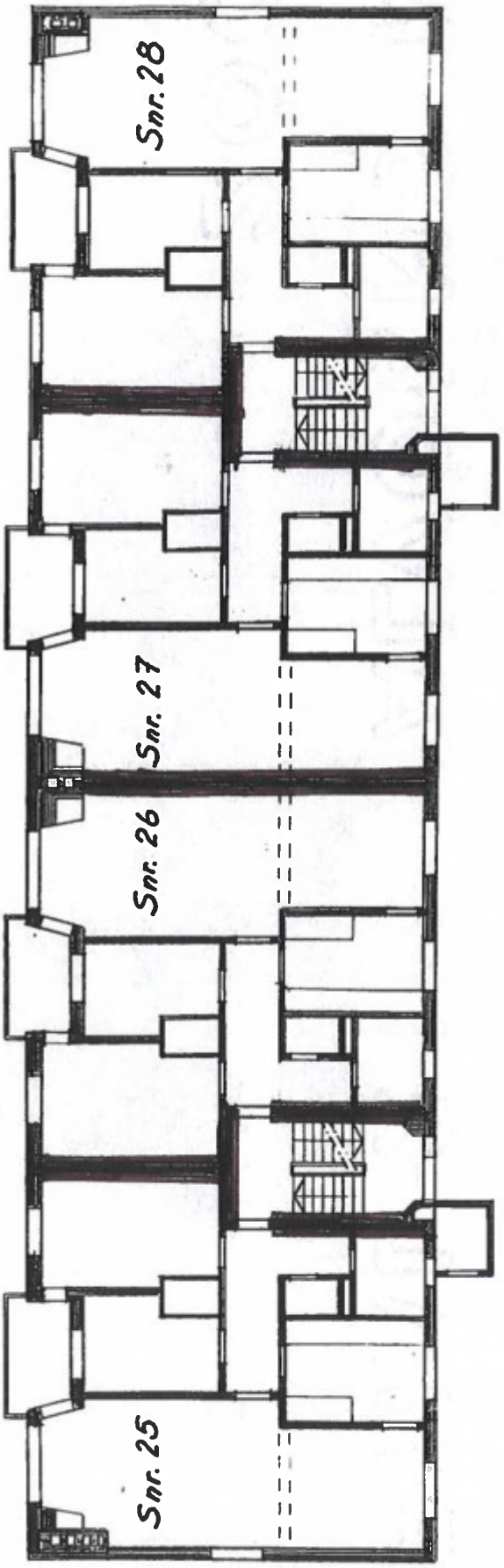


A/S ØVRE LJAN BOLIGLAG III
UNDER AVVIKLING V/STYRET:

MIDTÅSEN 57

HJELLER - PLAN

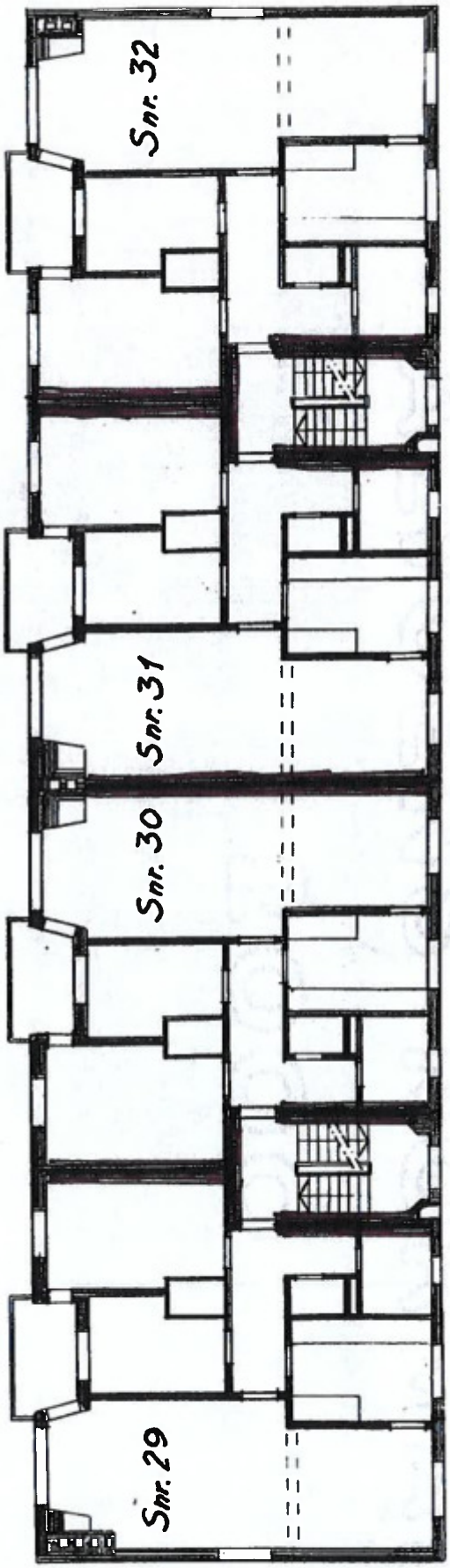
13



N/S ØVRE LTAN BOLIGLAG III
UNDER AVVIKLING V/STYRET:

MIDTÅSEN 57
1. ETASJE - PLAN

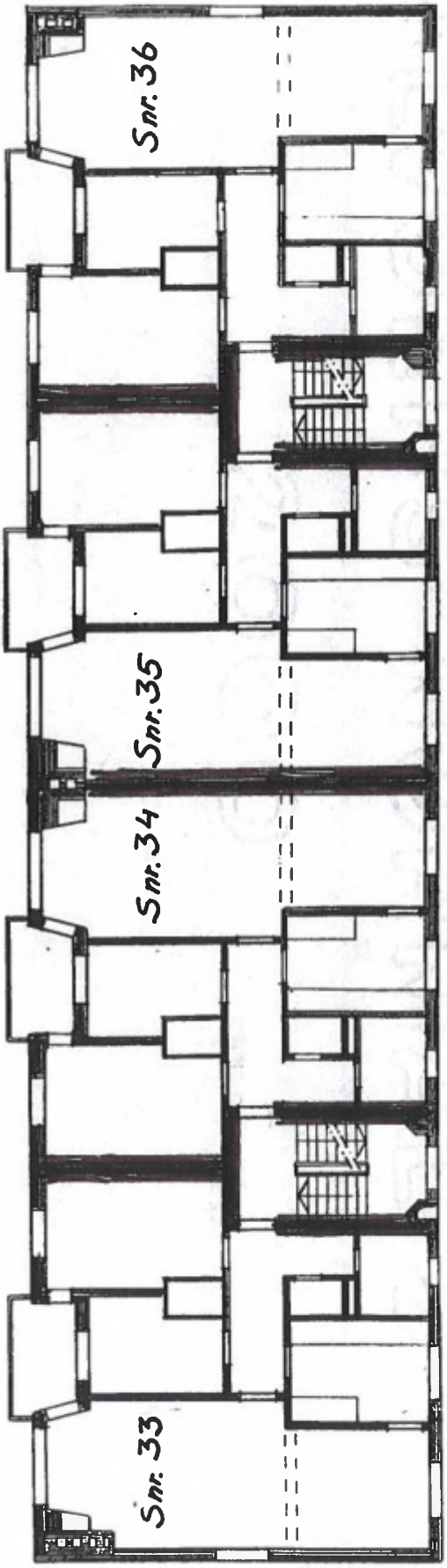
14



A/S ØVRE LJAN BOLIGLAG III
UNDER AVVIKLING V/STYRET:

MIDTÅSEN 57
2. ETASJE - PLAN

15

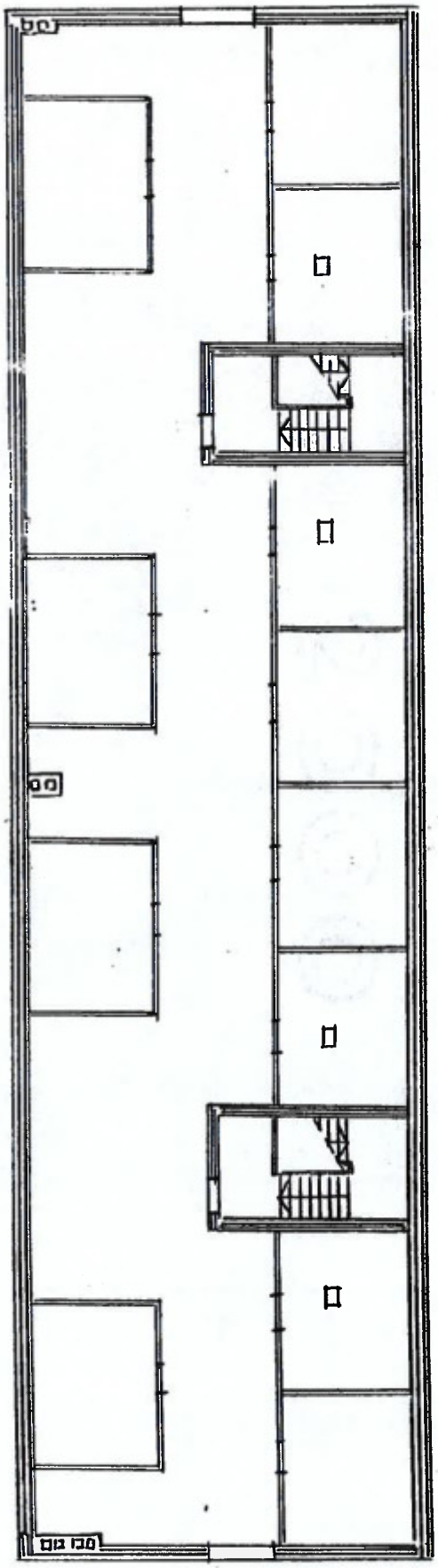


A/S ØVRE LYAN BOLIGLAG III
UNDER AVVIKLING V/STYRET:

MIDTÅSEN 57

3. ETASJE - PLAN

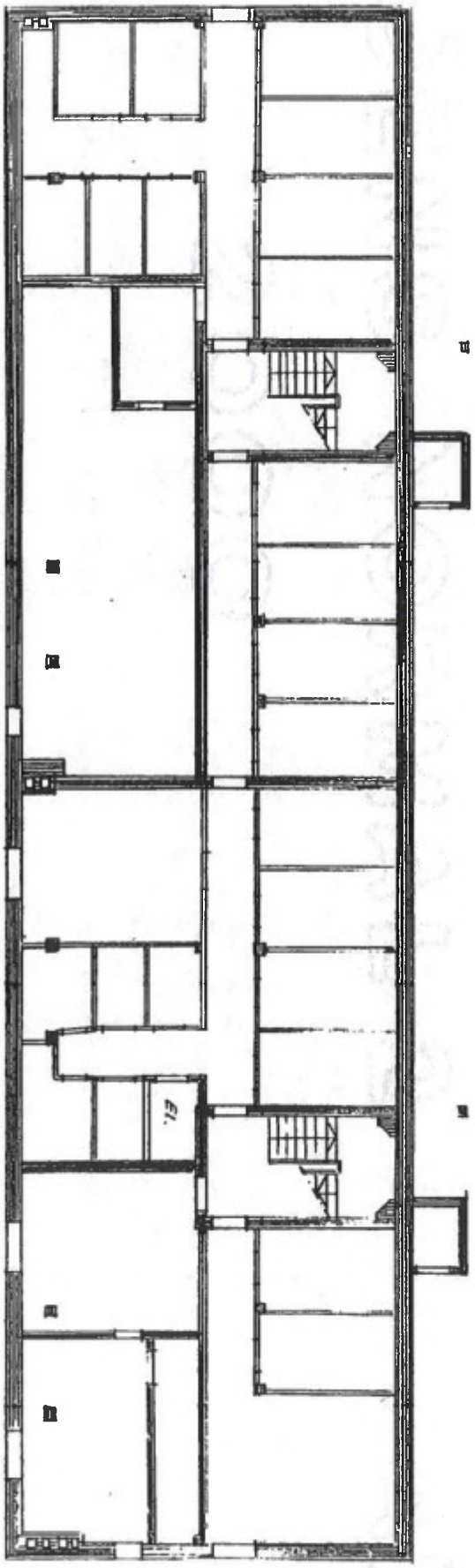
16



N/S ØVRE LJAN BOLIGLAG III
UNDER AVVIKLING V/STYRET:

MIDTÅSEN 57
LOFT - PLAN

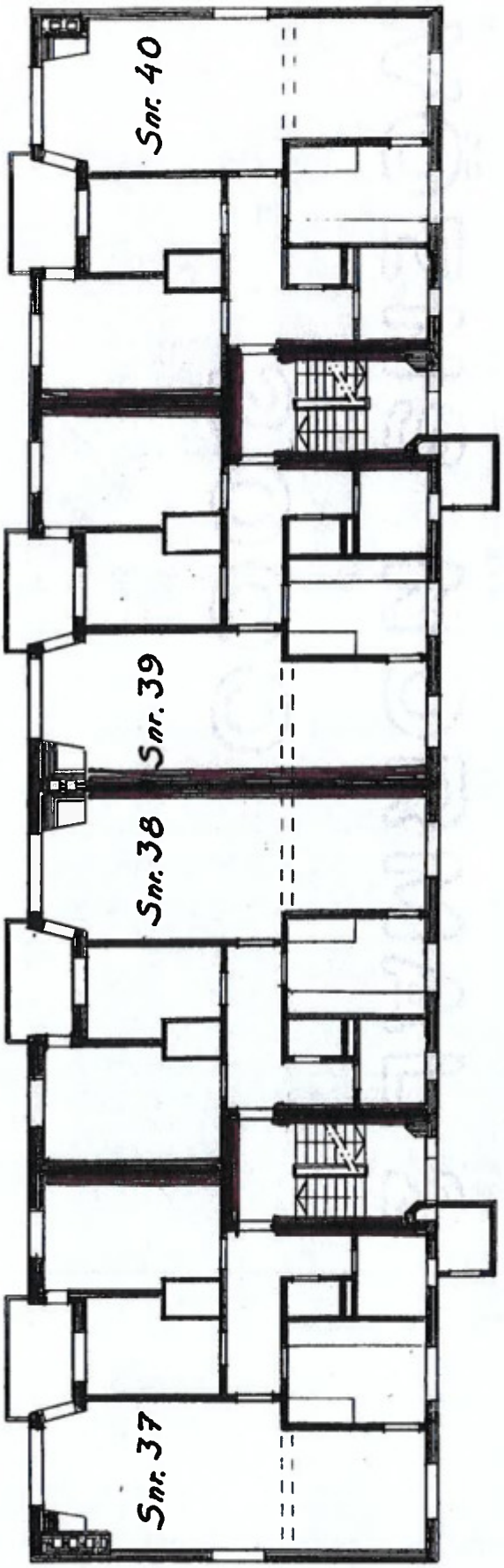
17



A/S ØVRE LJAN BOLIGLAG III
UNDER AVVIKLING V/STYRET:

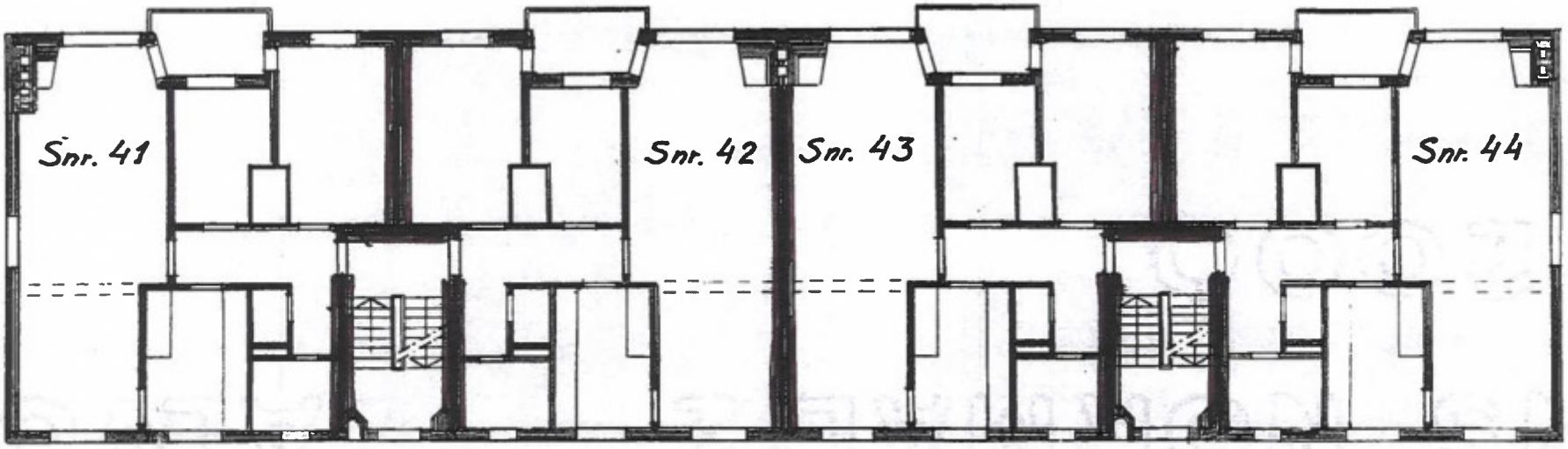
MIDTÅSEN 59
KJELLER - PLAN

18



A/S ØVRE LJAN BOLIG LAG III
UNDER AVVIKLING V/STYRET:

MIDTÅSEN 59
1. ETASJE-PLAN



MIDTÅSEN 59

2. ETASJE - PLAN

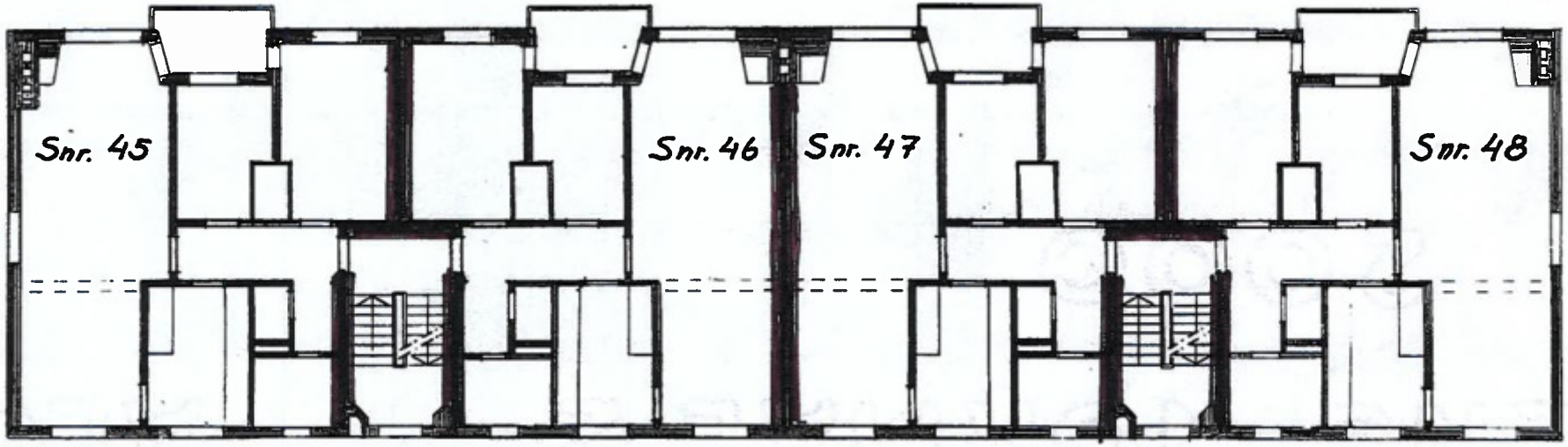
A/S ØVRE LJAN BOLIG LAG III
UNDER AVVIKLING V/STYRET:

Lenny Kjelstad
Per Ø...

Reidar Thomsen.
A. M. Grungaard

19

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/6475/105
Uthentet 2025-01-31 09:42



MIDTÅSEN 59

3. ETASJE - PLAN

A/S ØVRE LJAN BOLIGLAG III
UNDER AVVIKLING V/STYRET:

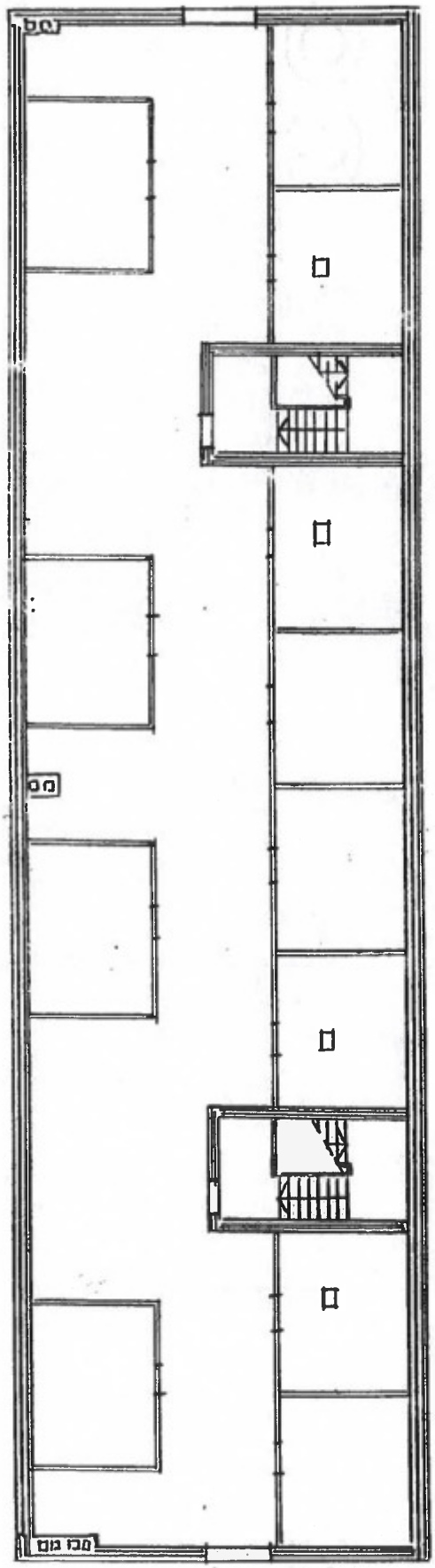
Lenny Kjelstad
Per Ørvig

Ragnar Hansen.
A.M. Grungaard

20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/6475/105
Uthentet 2025-01-31 09:42

21



A/S ØVRE LJAN BOLIGLAG III
UNDER AVVIKLING V/STYRET:

MIDTÅSEN 59

LOFT - PLAN

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Midtåsen 54B (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3666158/25647099
Bestilling: C3 2025-01-31 (5) 45

Dato
31.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1168655	200	20.10.2023	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	184	45	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ERKLÆRING OM VEDERLAG VED UTVIKLING AV GRUNNEIENDOM

Eiendommene 184/84,184/45,184/55,184/56,184/50,184/47,184/94,184/57, 184/53 og 184/49 i Oslo (**Eiendommene**) ble iht Kjøpekontrakt av 10.05.2017 (Kjøpekontrakten) overdratt fra Marie Raak Dahl fnr 160760 39678 og Christian Raak fnr 280456 38911 til Nobil Utvikling AS org nr 919049448

Nobil Utvikling AS skal betale Marie Raak Dahl og Christian Raak NOK 2.000,- per kvm bruksareal (BRA) bolig over bakken (**Tilleggsvederlaget**) som tillates bebygget på Eiendommene iht. de igangsettelsestillatelser (IG) Nobil Utvikling AS oppnår med en begrensing på 80.000 kvm BRA-S.

Enhetsprisen på NOK 2.000,- per kvm BRAS skal indeksreguleres med endringer i SSB's konsumindeks fra april 2017 til siste kjente indeks på de respektive utbetalingstidspunkter for Tilleggsvederlaget.

Tilleggsvederlaget forfaller til betaling med et forskudd på kr. 40.000.000,- 2 måneder etter at feste- og fremfesteforholdene på Eiendommene er slettet og eventuelt resterende del av Tilleggsvederlaget forfaller deretter suksessivt til betaling etter hvert som det oppnås IG'er på Eiendommene. Partene står fritt til å avtale et omforent kontantbeløp som erstatter helt eller delvis den avtalte enhetspris på 2.000 kr. per kvm BRAS. Det kreves tilslutning fra alle parter for å endre beløp og betalingsbetingelser.

Betalingen på 40.000.000,- forutsetter at det foreligger en klar sannsynlighet for at Eiendommen kan utvikles med et minimum av antall kvm BRAS som forsvarer utbetalingen i forhold til den avtalte enhetspris på 2.000 kr. per kvm. En utbetaling på 40.000.000,- innebærer således et minimums utviklingspotensial på 20.000 m2 BRAS.

Denne erklæring tinglyses som en heftelse på Eiendommene.

Oslo, 18. oktober 2023.

RETTKOPI BEKREFTES

Ove-Marthin Granlund
advokat

Nobil Utvikling AS
Jan Erik Rivelserud / Jan Rune Hetle

Undertegnede med urådighet i Eiendommene samtykker til tinglysing.

Jan Rune Hetle

Jan Erik Rivelserud

Oslo 18. oktober 2023

#2395303/3

Ove-Marthin Granlund
advokat

Doknr: 1168655 Tinglyst: 20.10.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Midtåsen 54B (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3666154/25647079
Bestilling: C3 2025-01-31 (5) 46

Dato
31.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
23857	105	14.5.1991	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	184	55	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/23857/105
Uthentet 2025-01-31 09:47

DAGBOKFØRT

14.MAI 91 023857

BYSKRIVEREN I OSLO

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, A/L Øvre Ljan Boliglag som fester, og Øvre Ljan Boligsameie III på vegne av Midtåsen Garasjelag A/S, som rettsetterfølger etter A/S Øvre Ljan Boliglag III som fremfester av gnr. 184 bnr. 55, Oslo, erklærer herved følgende:

Eieren av gnr. 184 bnr. 31 og 73, Oslo, gis anledning til å anlegge og opparbeide kjøreadkomst over eiendommen gnr. 184 bnr. 55, samt benytte eksisterende fellesavkjørsel til Knud Øyens vei.

Eieren av gnr. 184 bnr. 31 og 73 forplikter seg til å asfaltere fellesatkomsten til Knud Øyens vei, samt nedkjørsel til egen eiendom, uten omkostning for eier/fester av gnr. 184 bnr. 55.

Snr 1-48

Oslo, 20.06.1990

A/L Øvre Ljan Boliglag

.....

Øvre Ljan Boligsameie III

.....

Under forutsetning av at festeren av gnr 184 bnr 50 og 55 i Oslo, godkjenner ovennevnte erklæring, gir herved undertegnede grunneier også sitt samtykke i ovennevnte erklæring, som derved kan tinglyses.

Oslo, 5-2-91 1990

Ellen Marie Rasch

Ellen Marie Rasch

Doknr 23857 Tinglyst 14.05.1991 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

IV

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Midtåsen 54B (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3666161/25647114
Bestilling: C3 2025-01-31 (5) 47

Dato
31.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13346	105	4.10.1967	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	184	55	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/13346/105
Uthentet 2025-01-31 09:47

13346
- 4 OKT. 1967

Erklæring.

Undertegnede, som eier av gnr.184.bnr.55, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann - og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som er eier av gnr.184, bnr.55, forplikter seg til å forbinde eiendommens overvannsavløp til offentlig overvannskloakk når som helst kommunen måtte forlange det.og forplikter seg til å innbetale det fastsatte gebyr når hovedledning for overvann blir lagt.

Bjørn Bakken

Eier av gnr.184.bnr.55.

Avskriftens rik:ighet bekreftes;

FESTEKONTRAKT

FESTEKONTRAKT.

23 AUG. 1947.

Undertegnede fru Marie Rasch, f. 9/6-1896, og frk. Ellen Marie Rasch, f. 12/7-1923 som grunneiere, og A/L Övre Ljan Boliglag som fester har d.d. inngått följende festekontrakt:

§ 1.

Grunneierne bortfester til festeren en parsell av eiendommen g.no. 184 br.no. 1 Ljabru i Aker, hvilken parsell ifl. målebrev dat. 23/5 1947 tinglest 23/5-47 har et areal stort 12294o kvm. Den har fått br.no. 45 og skyld mark 1.84.

Arealet er nöye besiktiget av festeren og det overtas i den stand det er i på overtagelsesdagen. Grunneierne har ingen forpliktelser m.h.t. opparbeidelse av vei, vann og kloakkledninger til og på parsellen. Festeren erverver ingen rettigheter over grunneiernes gjenværende eiendommer.

Parsellen bortfestes fri for pengeheftelser, men med de heftelser som fremgår av panteregisteret.

§ 2.

Festeavgiften kan til enhver tid reguleres av prismyndighetene. Hvis prismyndighetene tillater en regulering av festeavgiften kan hver av partene kreve at festeavgiften tas opp til ny vurdering om 5 år, og deretter tas opp til vurdering hvert 15.år inntil festetiden er utlöpt. Skulle den offentlige priskontroll bli opphevet, fastsettes leien etter henholdsvis 5 år, 2o år, 35 år, 5o år o.s.v. av en nemd på tre medlemmer hvorav hver av partene oppnevner et medlem og sorenskriveren i Aker oppnevner formannen.

Sålenge avgiften ikke blir endret ved slik ny vurdering er den ifölge prisnemdas fastsettelse av 24/7-1946, 4% av en eiendomsverdi svarende til kr. 4,-pr. kvm.

Da eiendommens areal er 12294o kvm. blir festeavgiften således kr. 19.67o.4o pr. år. Avgiften betales halvårig og forskuddsvis, förste gang ved overtagelsen samtidig med festekontraktens tinglesning.

Hvis det påhviler bygningene på tomten pantelån til Den Norske Stats Husbank, kan avgiften ikke forhöyes uten denne banks samtykke.

§ 3.

Festetiden er 99 år fra overtagelsen. Hvis det ved festetidens utlöp påhviler bygningene på tomten noe restlån til Husbanken, skal dog festet,-såfremt banken krever det-fortsette til

[redacted]ngot er innfridd.

Etter festetidens utlöp skal festeren ha rett til å innlö tomten etter dens verdi på lösningstiden med fradrag for verdiökning som följe av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneierne vil for lenge festekontrakten på rimlig vilkår eller etter lovlig skjör overta bygningene på tomtem og godtgjöre verdiökningene av tomt som följe av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere. Hvis grunneierne ikke önsker å forlenge festekontrakten eller å overta bebyggelsen etter skjönn og hel ikke festeren önsker å innlöse tomten, skal bebyggelsen fjernes av festeren. Er bebyggelsen ikke fjernet innen 6 mndr. etter at varsel er gitt, kan grunneierne la festeren kaste ut uten söksmål og la bebyggelsen fjerne for hans regning. Dog kan tomten il forlanges ryddiggjort sålenge det hviler lån på bygningene i Husbanken.

§ 4.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette sin rett etter nærværende kontrakt tillikemed den på parsellen stående bebyggelse. Såfremt festeren overdrar sin festerett trer den nye fester inn i den eldres rettigheter og forpliktelser i henhold til grunneierne. Hver nye fester betaler grunneierne kr. 2oo,- i festepenger.

Sålenge det hviler lån på bygningene på tomten av Husbanken skal banken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller eventuelt av lånets löpetid.

§ 5.

For riktig betaling av festeavgiften har grunneierne förste prioritets panterett i festeretten og all på parsellen stående bebyggelse, samt-tilfelle-i assuransesummen. Dog skal grunneierne til enhver tid bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil et år (foruten retten til fremtidig avgift.)

§ 6.

Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt parsellen og derpå oppförte bygninger- herunder også eventuell verdistigningsskatt.

§ 7.

Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som grunneierne godkjenner. Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 8.

Hvis festeren ikke betaler festeavgiften i rett tid, er grunneierne berettiget til uten lovmål og dom å sette pantet til tvangsauksjon, i hvilket tilfelle retten til frist og til forkynnelse av påkrav etter tvangsfullbyrdelseslovens § 1o9 så vel som retten til utsettelse med auksjon etter samme lovs § 111 frafalles.

Festeren utreder alle ved sådan forfölgning som foran nevnt forbundne utgifter, likeledes alle omkostninger som er forbundet med at grunneierne lar möte ved auksjon over pantet, rekvirert av bedre prioriterte fordringshavere.

För det tas rettslig skritt som foran nevnt skal grunneierne i rek. brev varsle panthavere etter grunnboken, såfremt adresse er oppgitt i denne. Panthaverne har rett til å fortsette festet etter denne kontrakt såfremt de gir melding om det senest en måned etter at varsel er gitt og mot å betale skyldig festeavgift med 4,5% rente fra forfallsdag samt omkostninger. Er der flere panthavere har den sist prioriterte fortrinnsrett.

§ 9.

Bebyggelse og beplantning og terrengbehandling skal godkjennes av grunneierne. Finnes eldre trær på tomten, må de ikke felles uten grunneiernes samtykke, hvis ikke fellingen er nödvendig for å gjennomföre reguleringsplan. Eventuell tvist herom avgjöres av Herredsgartneren i Aker.

På tomten må ikke drives noen virksomhet som kan sjenere naboer ved röyk, larm eller lukt. Tvist om hva som inngår herunder avgjöres av Aker Bygningsråd. Heller ikke må det uten samtykke av grunneierne drives handelsvirksomhet, industri, forlystelsessted eller sykehjem av noen sort.

§ 1o.

Festeren plikter å holde både bygninger og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det etterssyn som kommunen måtte la foreta. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter han har hatt til gjerde. Grunneierne har ingen gjerdeplikt overfor den bortfestede parsell.

§ 11.

Byggeanmeldelsen må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

§ 12.

Festeren betaler ved kontraktens underskrift alle de med kontraktens opprettelse og fullbyrdelse følgende utgifter, således til stempelavgift, skylddeling, oppmåling og tinglysning, samt omkostningene ved pristakst og konsesjon og videre grunneiernes utgifter til juridisk bistand inntil et beløp stort kr. 1.000,-.

§ 13.

Denne festekontrakt er betinget av at prisbestemmelsene i den godkjennes av prismyndighetene og av at festeren får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller parsellen tilbake til grunneierne uten vederlag til noen av partene. Overtagelse finner sted så snart nevnte godkjennelse foreligger.

§ 14.

Uenighet om fortolkning av denne kontrakt avgjöres av en voldgiftsrett med tre medlemmer som oppnevnes av Sorenskriveren i Aker. Av medlemmer skal den ene (formannen) være jurist og de to andre bygningskyndige. Voldgiftsretten avgjör også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjörelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

§ 15.

Festeforutsetninger som ikke er tatt med i kontrakten, kan ikke påberopes mot partene.

§ 16.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, hvorav festeren og grunneierne hver beholder et.

Aker, den 2/6 1947.

A/L. Övre Ljan Boliglag
O.J.Krogen.

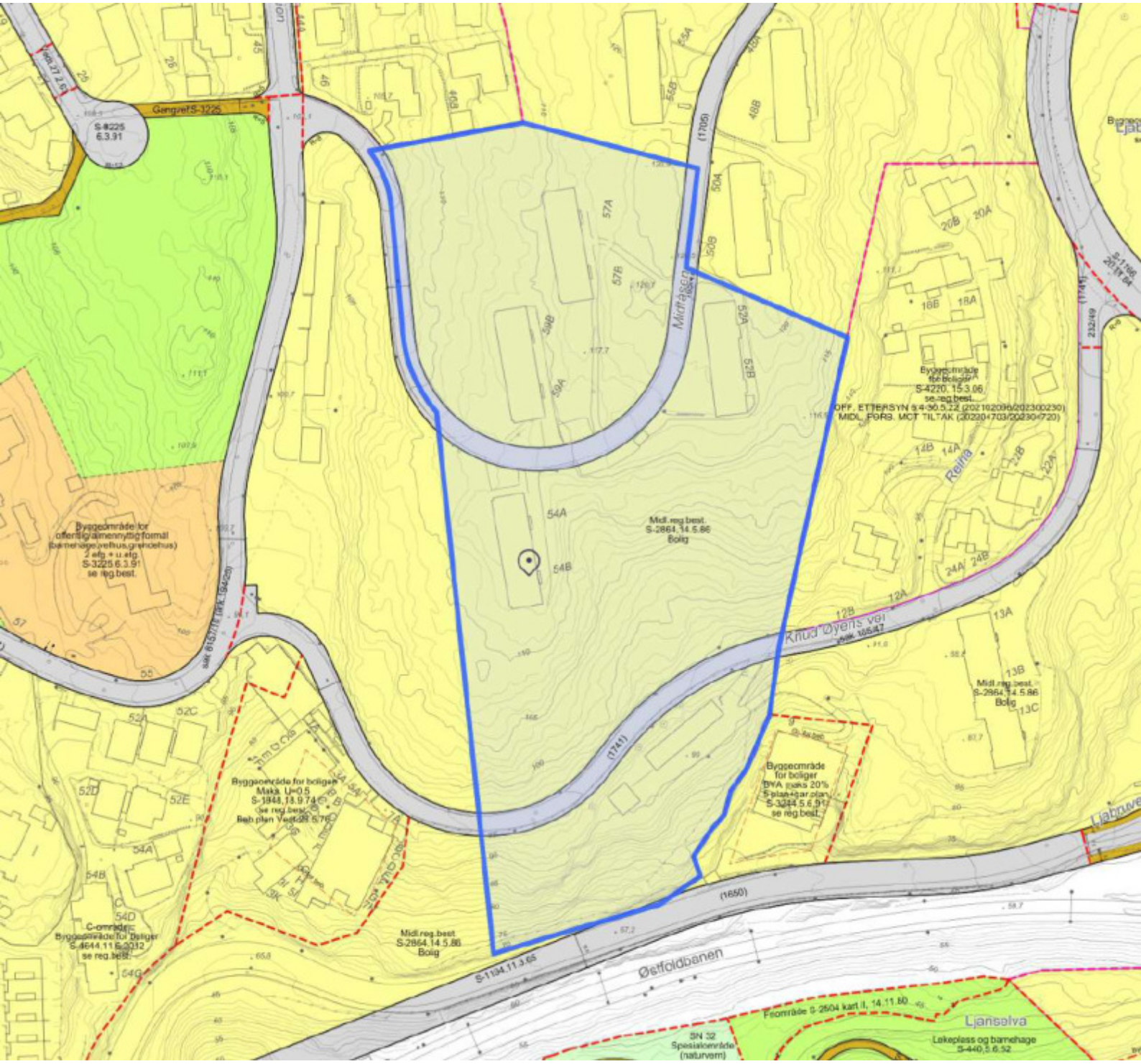
Marie Rasch EllenMarie Rasch

Jeg/vi bekrefter herved, at fru Marie Rasch og frk. Ellen Marie Rasch har underskrevet dokumentet i vort/mit nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Carsten Lütken.

Rett avskrift:

REGULERINGSKART


Gangvei S-3226
S-3225 6.3.91
Midtåsen
Rolfs vei
Knud Øyens vei
Bygeområde for offentlig/allmennyttig formål (barnehage/velhus,grendehus) 2 etg + u.etg. S-3225 6.3.91 se reg.best.
Midl.reg.best. S-2864.14.5.86 Bolig
Bygeområde for boliger S-4220. 15.3.06 se reg.best.
OFF. ETTERSYN § 4-3(0.5.22 (20210209-20230230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220703-20230720)
Bygeområde for boliger BYA maks 20% 5-plan+kjar.plan S-3244.5.6.91 se reg.best.
Bygeområde for boliger Maks U=0.5 S-1848.13.9.74 se reg.best. Reb.plan Vedt.28.5.76
C-område: Bygeområde for boliger S-4644.11.6.2012 se reg.best.
Øttfoldbanen
S-1134.11.3.65
Fsområde iht. 2504 kart II, 14.11.80
Ljanselva
Lekeplass og barnehage S-440,5.6.52
SN 32 Spesialområde (naturvern)

REGULERINGSBESTEMMELSER

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

S-1194

Regulering av Ljabruveien på strekningen fra Ljan stasjon til ca. 100 m vest for Herregårdsveien og ca 80 m øst for Herregårdsvn. til krysset ved Hauketo stasjon,samt regulering av Kronveien mellom Ljabruveien og Øvre Ljanskollvei, Oslo.

S-1194 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196501316

Vedtaksdato: 11.03.1965
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 31965, 39764

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

16547

Ad. regulerings- og bebyggelsesplan for del av eiendommen Ljabru, gnr.184 bnr.1, Nordstrand.

Vedtaksdato: 18.03.1947
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 194703221
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

VEDTEKTER I FORBINNELSE MED BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV EIENDOMMEN LJABRU GNR.184 BNR.1.

§ 1. Bebyggelsen skal være åpen, blokker i mur eller armert betong og villaer i godkjent bygningsmateriale. Alle bygninger skal innredes for vanlig boligbebyggelse hvor annet ikke spesielt er nevnt.

§ 2. Planen angir bebyggelsens plassering og grunnflatens maksimale størrelse for blokkenes vedkommende. Samtlige blokker som på planen er merket med rødt skal oppføres i 3 etasjer.

§ 3. Sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet for hver enkelt blokk etter at situasjonskart i 1:500 er utstedt.

§ 4. Takform og takvinkel (flatt eller mønetak) gjennomføres ens for samtlige blokker, dog kan de bygninger som på planen er merket med blått få selvstendig utformning som godkjennes av bygningsrådet.

§ 5. Hvor garasjeplassering ikke er særskilt angitt på planen forutsettes garasjen anbrakt i kjelleretasje.

§ 6. Der kan oppføres våningshus inntil 80 m2 i 2 etasjer innenfor de stiplete linjer på villatomtene. Uthus kan oppføres i 1 etasje i tilknytning til huset eller frittstående som vist på planen.

§ 7. Butikker innredes i blokk 8 og i egen butikkbygning ved Åsdalsveien. Sentralvaskeri for hele bebyggelsen bygges som egen fløy i tilknytning til blokk 8. Barnehage, badstue og eventuelle hobbyverksteder innpasses i områdets parkmessige behandling som vist på planen. Likeledes innpasses lekeplass for større barn og tennisbaner.

§ 8. Gjerde tillates kun rundt villatomtene og rundt barnehagen. Det oppføres mot vei og nabogrense ensartet gjerde med samme høyde.

§ 9. Utvendig søppelkasser tillates ikke for blokkbebyggelsen. Enten skal det anlegges hensiktsmessig søppelforbrenningsanlegg eller søppelnedkast. Tørkestativer anbringes i det fri og løses hagemessig med innhegning i form av pergola eller liknende.

§ 10. Skogen beholdes i den utstrekning det er mulig. Hvor det skulle virke spesielt sjenerende for sol og utsikt til leilighetene, kan trær tillates hugget etter nærmere konferanse med herredsgartneren i Aker.

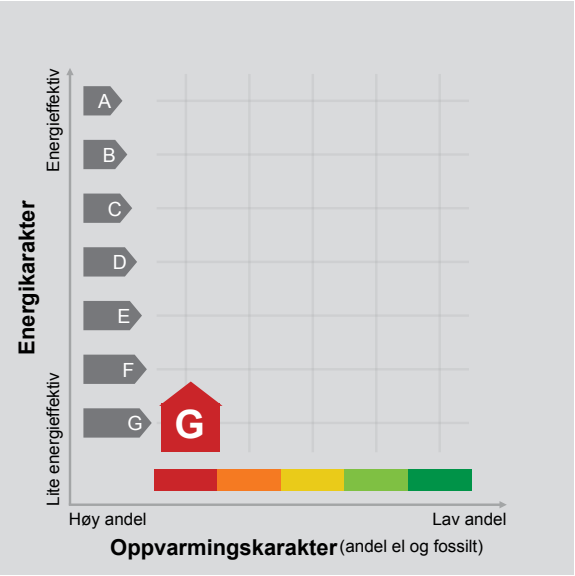
§ 11. Unntak fra disse vedtekter kan tillates av reguleringsvesenet innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker opptrukne ramme hvor særlige grunner taler for det.

Forøvrig gjelder bestemmelsene for bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Midtåsen 54B
Postnummer	1166
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	184
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	22
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80442548
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-99878
Dato	31.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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	1950
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Midtåsen 54B
Gnr. 184 Bnr. 55 Snr. 22 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0116

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Marina Salvigsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 92 25 58 89

E-post: Marina.salvigsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater