PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

MIDTÅSEN 57 A

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Førsteside av energiattest

Reguleringskart

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Festekontrakt

Vedtekter og husordensregler

Ekspedisjonsdokument

Byggemeldte tegninger

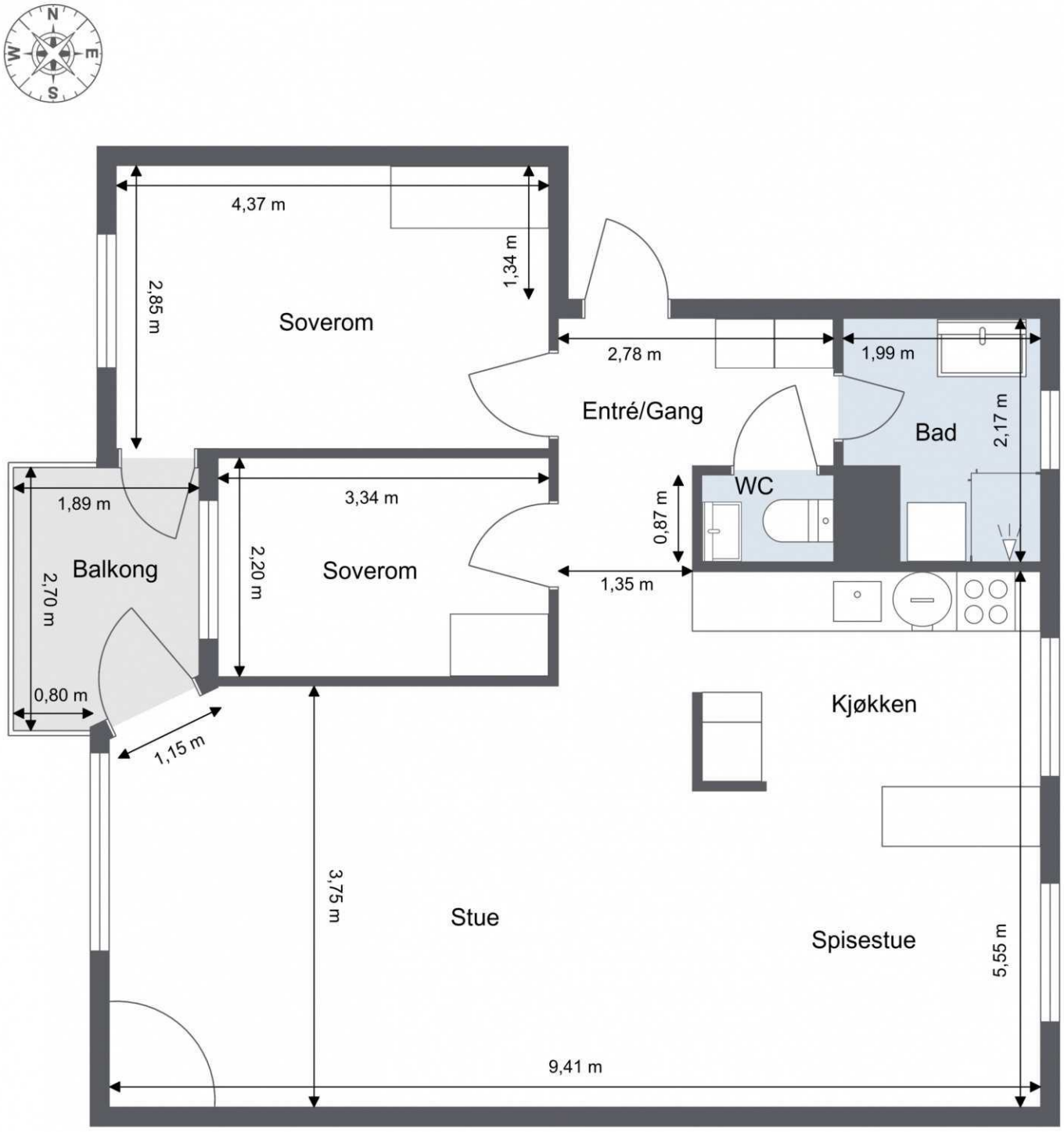
Nabolagsprofil

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

KVADRAT
TAKST AS

Midtåsen 57A
2. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Midtåsen 57 A, 1166 OSLO

OSLO kommune

gnr. 184, bnr. 55, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 29.07.2026 **Rapportdato:** 14.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26271 **Eiendomsverdi ref nr:** HH6446

Autorisert foretak: Kvadrat Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT TAKST AS

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 2. etasje med balkong, beliggende på Nordstrand i Oslo.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Peisovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert på kjøkkenet.

Kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter.
Benkeplate i heltre.
Integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.

Flislagt dusjbad med varmekabler på gulv.
Dusjsone med svingdører i glass.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Wc-rom med servant montert på gulv.

Utgang fra stue og ett soverom til balkong.

Leiligheten disponerer 3 stk boder.
Det er opplyst at det følger en garasje i fellesrekke.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet med balkong i bygningens 2.etasje.

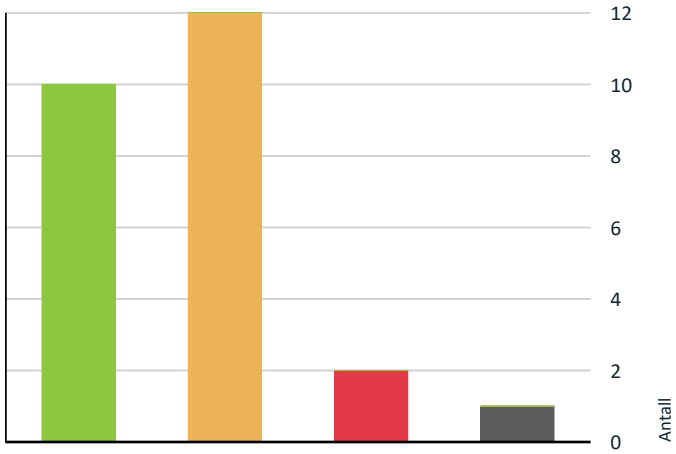
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I henhold til plantegninger som er oversendt av megler.
- Vegg mellom kjøkken og stue er revet, åpen løsning.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

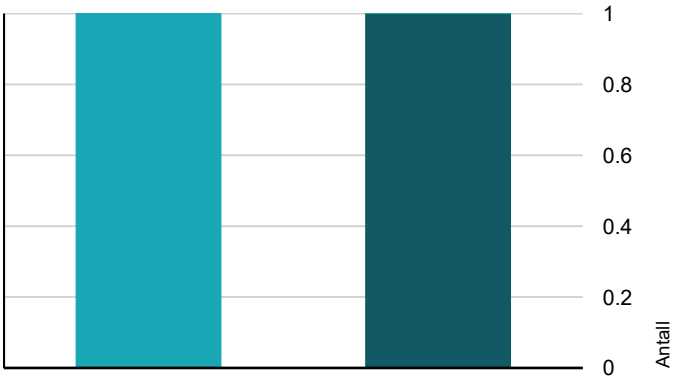
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke ha latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med balkong i bygningens 2.etasje.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2. Etasje > Dusjbad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Dusjbad > Overflater gulv** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. Etasje > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Toalettrom > 2. Etasje > Wc-rom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Dusjbad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Dusjbad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Dusjbad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Dusjbad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Dusjbad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I BYGNINGENS 2.ETASJE.



Byggeår
1951

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 1987-1988.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Vindu på dusjbad

Beskrivelse

Vindu på dusjbad med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2011.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1985.

–

Eldre brann- og lydklassifisert entrédør.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

• Det må foretas lokal utbedring.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra ett soverom og stue til balkong med malt epoxy på dekke.
Rekkverk i smijern.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,96 m.

Det er montert markise og utelys på yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger er pusset og malt.
Takkonstruksjoner (saltak) i trekonstruksjoner, tekket med takstein/plater.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:

Tilstandsrapport

Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i fellesarealer.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen stod ferdig i 1951 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
Laminat gulv.

–

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Glatte, malte flater.
En vegg med spiler i stuen.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i flere rom.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,45 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

Tilstandsrapport

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i boligen.
I borettslag, sameier og aksjeselskap gjennomføres slike målinger ofte som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales det at radonmåling utføres i vinterhalvåret for å avklare nivåer og vurdere eventuelt behov for radonreduserende tiltak.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Tilstandsgrad er satt ut ifra at det ikke er opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset innerdører med 4 speil.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.
Det er ikke påvist noe på befaring.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygdskap i entrè/gang.
Garderobeskap på soverommene.

VÅTROM

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet har ukjent årstall.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Tilstandsrapport

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;

* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.
Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,28 m.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser, samt det mangler veggfliser bak vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i fliser kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

—

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 8 mm.
Dette er under dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

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

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Bom (hulrom) under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft (ikke godt nok festet til underlag), noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk, ingen synlig klemring eller membran.

–

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

• Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndtverkere, foreta nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, foreta utvidet hulltaking og/eller montere kontinuerlig fuktføler.

• Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning, eventuelt full rehabilitering av våtrommet.



2. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speilskap med lys over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med svingdører i glass, hjelpesluk og termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.

• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å kartlegge årsaken til skadene og utbedre eventuell fuktkilde. Skadet innredning bør repareres eller skiftes ut, og det bør sikres at nye materialer er tilpasset bruk i våtrom.

• Lokal utbedring må utføres.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i himling.
Ingen tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg og fast innredning.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra ca. 2000, opplyst av forrige salgsoppgave.
Dagens eier har malt frontene i 2022.

Profilerte fronter.
Benkeplate i heltre eik, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Kitchens boards på vegg over benk.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.

–

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

–

Opplyst av selger:
Benkeplate ble slipt og oljet i 2026.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kanal til yttervegg over stekesone.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

–

Lovligheten av kjøkkenventilator tilknyttet yttervegg er ikke vurdert.
Det henvises til borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler og eventuelle pålegg fra styret.

TOALETTROM

2. ETASJE > WC-ROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Wc-rom med laminat gulv og glatte malte vegg/himlingsflater.
Gulvvarme.

–

Det gjøres oppmerksom på at laminat gulv ikke bør utsettes for fukt/vann.

2. ETASJE > WC-ROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Gulvmontert klosett.

2. ETASJE > WC-ROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluftsspalte ved dør.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør opplegg på bad og kjøkken.
Koblinger/fordelerstokk på bad.
Synlig kobberrør på vegg på wc-rom.

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:
• Eldre vannrør, ingen dokumentasjon og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

Vurdering av avvik:
• Eldre avløpsrør og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Tilstandsrapport

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: 120 liter.
Produksjonsår: 2005.
Eltilkobling: ukjent.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.
Anlegget er utført med automatsikringer og består av 6 fordelingskurser.
Hovedsikring er på 40 A.
Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er undersøkt visuelt innenfor rammene av tilstandsanalysen.
Undersøkelsen omfatter registrering av tilgjengelig brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slokkeutstyr, samt åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling og rømningsveier.

Undersøkelsen er ikke en brannteknisk prosjekteringskontroll eller fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse.
Skjulte konstruksjoner, brannmotstand, branntetting og øvrige forhold som krever dokumentkontroll, inngrep eller særskilt brannteknisk kompetanse, er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner. Gulvvarme på dusjbad og wc-rom

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

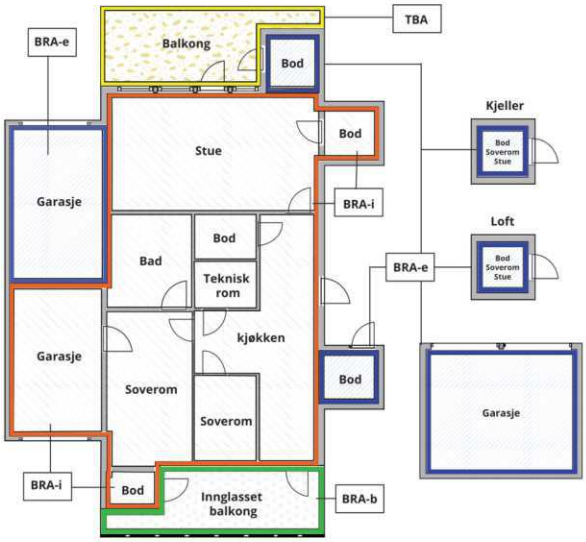
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet med balkong i bygningens 2.etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft (fellesareal)		5		5	
2. Etasje	78			78	5
Kjeller (fellesareal)		10		10	
SUM	**78**	**15**			**5**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft (fellesareal)		Bod	
2. Etasje	Entré/gang, wc-rom, dusjbad, kjøkken, stue, 2 soverom		
Kjeller (fellesareal)		Boder	

Kommentar

2.etasje BRA- i:
Entré/gang, wc-rom, dusjbad, kjøkken, 2 soverom og stue.
Utgang fra stue og ett soverom til balkong med gulvareal på ca. 5 m² (TBA).

–

Loft (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 14 m² (skråtak).
Deler av boden er ikke måleverdig pga skråtak.

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 2 kjellerboder med ett gulvareal på ca. 2,9 m² og 6,8 m².

Bodene er merket med nr. 9.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til plantegninger som er oversendt av megler.
- Vegg mellom kjøkken og stue er revet, åpen løsning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
Da vi flyttet inn i 2022 gjorde vi en del oppgraderinger av bolig.
2022:
- Kjøkkenfornter ble malt, og det ble installert nye hvitevarer i form av Komfyr, platetopp og oppvaskemaskin.
- Det ble lagt nytt laminatgulv oppå det gulvet som lå her før. Vi forsøkte å fjerne gammelt gulv, men lot det ligge da det er lektet opp fra betong-gulv, med ca 10-15mm, finer/MDF plater immelom og bambusparket som er hel-limt.
- Alle vegger og tak ble malt med unntak av bad og toalett.
- Hele det elektriske anlegget ble oppgradert i 2022. Her ble alle komponenter byttet, også sikringskap.
- Benkeplate ble slipt og oljet av forrige eier i 2022.

2025:
- Toalett fikk veggfornyer og nytt skap med servant i 2025, vegger ble malt.

2026:
- I 2026 har det blitt etterisolert rundt alle vinduer og balkongdør på soverom, med unntak av vindu i stue.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Daniel Fast Buen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	184	55		31	30112.4 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse
Midtåsen 57 A

Hjemmelshaver
Buen Daniel Fast, Buen Nora Lorentzen, Øvre Ljan Boliglag Sa, Nobil Utvikling AS

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0201

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Økning av festeavgiften må påregnes i fremtiden.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Øvre Ljan Boligsameie III	10 / 480	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	979418396

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 3 073 31.12.2025	Kr. 115 589 27.07.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 2. etasje med balkong, beliggende på Nordstrand i Oslo.
Kort vei til Sæter Torg som kan tilby et variert servicetilbud som inkl. flere cafeer og spisesteder, dagligvare-, nisje- og klesforretninger.
Fortsetter du forbi Sæter Torg kommer du straks til Holtet med flere butikker, deriblant den populære delikatessebutikken Jacobs samt Åpent Bakeri.
Noen minutter unna på sykkel eller i bil finner du bydelens nærsenter, Lambertseter Senter, med sitt rikelige utvalg av over 80 butikker og flere spisesteder, samt Vinmonopol, Deichmanns bibliotek og Symra Kino. Det er et stort utvalg av barnehager og skoler i nærområdet, og et meget rikholdig fritidstilbud gjennom lokale idrettslag, foreninger, frilufts- og rekreasjonsområder.
Kort vei til Ljabru trikkestasjon med rute 13 og 19 - begge via Oslo sentrum. Kort vei også til buss i Ekebergveien. Gangavstand også til Sæter trikkestasjon, og til Ljan eller Nordstrand togstasjon.
Flotte badeplasser langs Bunnefjorden med bl.a. Katten, Sæterstrand, Ulvøya, Nordstrand bad, Fiskevollbukta og Hvervenbukta er kun en liten sykkeltur unna på deilige sommerdager.

Om tomten

Felles festet tomt på 30112,4 m².

En garasjeplass i eget garasjelaget følger seksjonen. (Garasje nr. 10). Gulvareal er målt til 15,6 m².
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

–

Opplyst av selger:
Det er 23 ladeplasser som administreres av boligsameiet, samt 350 meter til 8 kommunale ladeplasser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 6 444,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	564697			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	29.07.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	29.07.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	10.08.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	10.08.2026	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost
2	18.08.2026	Rettet opp i rapport i henhold til oversendte planskisser.

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260197
Addresse	Midtåsen 57 A		
Postnr.	1166	Sted	OSLO
Selgers navn	Daniel Buen		
Selgers navn	Nora Lorentzen Buen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Mai 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
D B
N L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny lampe med stikkontakt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra Smart elektro

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

De feil som har oppstått er på kommunal grunn, og har blitt fikset. Det er snakk om rehabilitering av avløp og soilrør i sameiet.

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Brudd på avløp i grunn. Vedlikehold av avløp i bygg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

I regi av sameiet.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Byggeveiledning. Juni 2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Nei

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ingen pålegg eller avvik, men generellkommentar fra tilsynsrapport. «Husk ubrennbar plate på gulv foran ildstedet»

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Etterisolert rund alle vinduer, med unntak av det ved peis.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg har utført arbeidet, men det er ikke direkte arbeid med vindu/fasade eller terrasser

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle koblinger i brytere, stikkontakter og lamper. Nytt innhold i sikringsskap

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Trukket kabel og montert stikkontakter, lamper og brytere.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring, kursfortegnelse og fdv

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasje i garasjerekke

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tomtefestesaken med Nobil eiendom.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vurdering av behov for rehabilitering av soil og avløpsrør. Tomtefestesaken Nobil Eiendom

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tomtefestesaken Nobil Eiendom

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

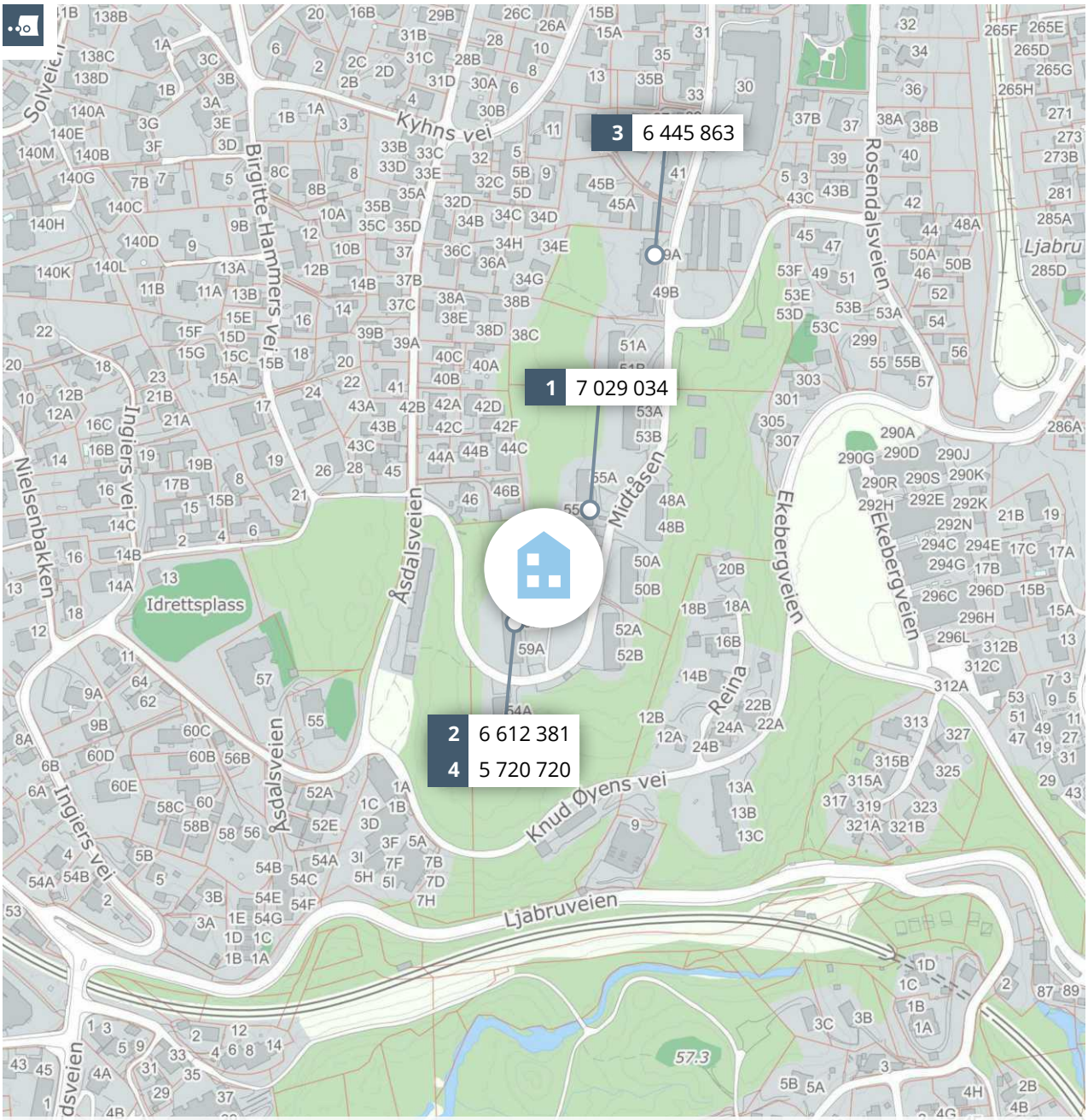
Dato 06.08.2026

Signert av *Daniel Buen*

Signert av *Nora Lorentzen Buen*

Initialer selger:
D B
N L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

MIDTÅSEN 57 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 20.08.2026

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: Jimmy Phan.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Midtåsen 57 A, 1166 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1951

GNR 184 BNR 55 FNR 0 SNR 31 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS MIDTÅSEN

Verdivurdert til

5 650 000

115 589	5 765 589	73 918
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	78 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1951

Fellesutgifter	6 444
Formue	3 073
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Midtåsen 55 B 79 m²	1954	1. etg	3 sov	02.08.2026	6 950 000	**6 950 000**	79 034	7 029 034	**88 975**
2	Midtåsen 59 B 77 m²	1951	1. etg	3 sov	05.02.2026	6 690 000	**6 490 000**	122 381	6 612 381	**85 875**
3	Midtåsen 49 A 75 m²	1956	2. etg	2 sov	05.05.2026	4 980 000	**6 300 000**	145 863	6 445 863	**85 945**
4	Midtåsen 59 B 79 m²	1951	1. etg	2 sov	26.01.2026	5 700 000	**5 600 000**	120 720	5 720 720	**72 414**

Lys og romslig 3-roms leilighet i 2. etasje, med attraktiv beliggenhet på Nordstrand, i rolige og barnevennlige omgivelser nær fjorden, Sæter Torg, kollektivtransport og dagligvarehandel.

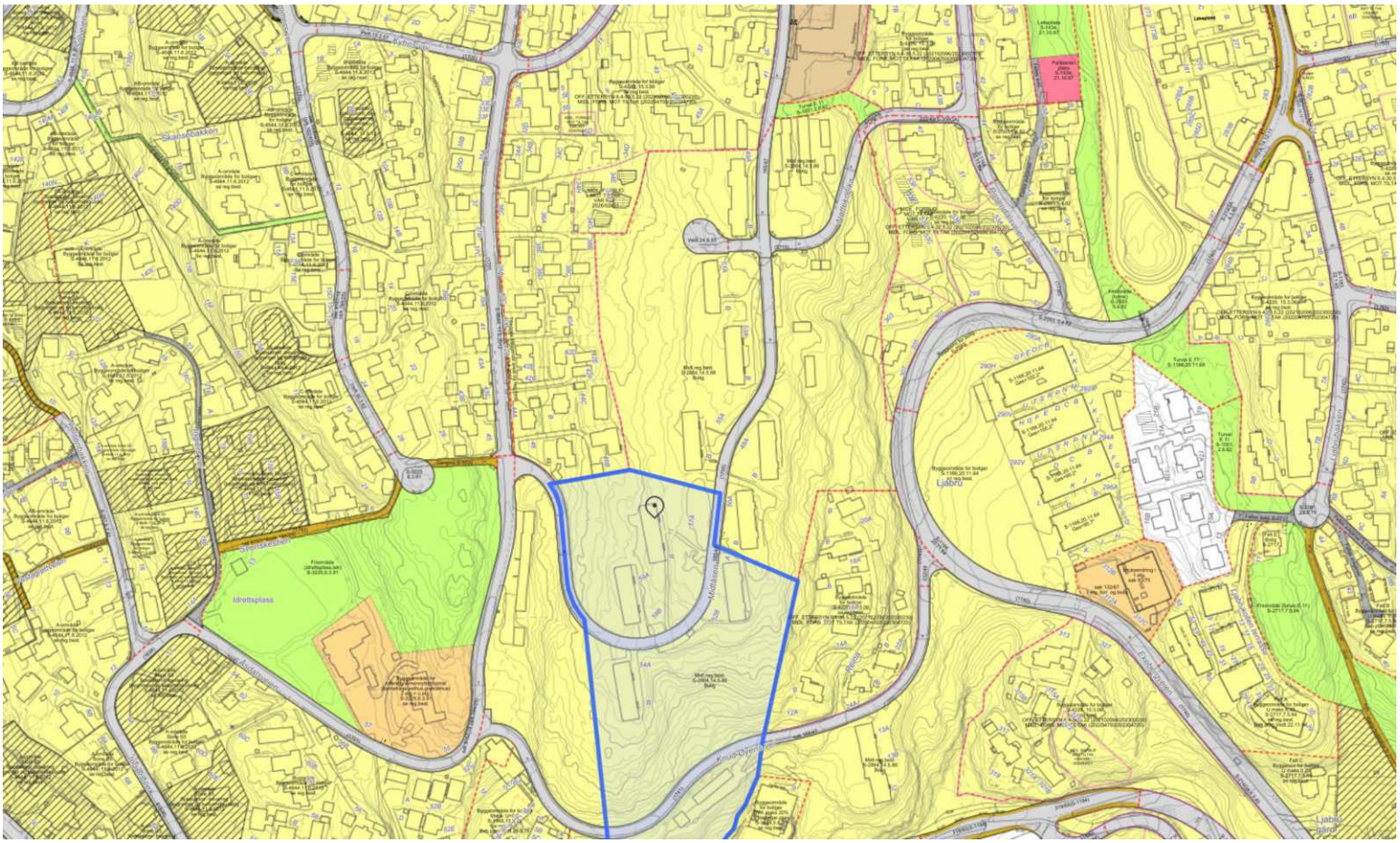
Boligen er betydelig oppgradert i nyere tid, bl.a. med kjøkken, gulv, overflater og elektrisk anlegg i 2022. Leiligheten har en gjennomgående og fin planløsning med store vindusflater og gode lysforhold. Romslig stue med peis og kjøkken i åpen og sosial løsning mot spisestuen. Fra både stuen og hovedsoverommet er det utgang til en solrik, vestvendt balkong med flott utsyn mot frodige og skjermede omgivelser.

To gode soverom, med mulighet for et tredje ved omdisponering av kjøkken-/spisestuearealet. Dette krever bruksendring. Gode lagringsmuligheter med lofts- og kjellerbod. Garasjeplass medfølger.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering


Idrettsplass
Ljabru

enova

Energiattest



Adresse **Midtåsen 57A, 1166 OSLO**	
Dato for energimerking **17.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322432**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80442556**
Gårdsnummer **184**	Bruksnummer **55**
Seksjonsnummer **31**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1951**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **78,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **184,19 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **184,19 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 367 kWh**



Midtåsen 57A, 1166 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Jimmy Phan
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: jimmy.phan@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260197 . Vår ref.: 1016-1-31 Dato: 27.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Øvre Ljan Boligsameie III
Organisasjonsnr:	979418396
Seksjonseier:	Buen, Nora Lorentzen
Medeier:	Buen, Daniel Fast
Leilighetsnummer:	31
Adresse:	Midtåsen 57 A, 1166 OSLO
Seksjonsnummer:	31
Gnr.	184
Bnr.	55

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 564697.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- 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:	7,00%
Restsaldo	759 490,12
Innfrielsesdato:	30.07.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207550612
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	2 727 136,20

Innfrielsesdato:	30.03.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208327925
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	430 705,00
Innfrielsesdato:	28.02.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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: 6 444,03,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820755061; Adm. lån 2 - Akonto renter	468,35	
Lån nr: 9820755061; Adm. lån 2 - Akonto avdrag	441,08	
Lån nr: 9820736329; Adm. lån 1 - Akonto renter	135,67	
Lån nr: 9820736329; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	332,53	
Felleskostnader	5 066,40	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	78,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 283,-
Annen formue:	3 073,-
Gjeld:	139 901,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207363294
Restsaldo:	23 788,25
Kapitalkostnader:	369,26
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207550612
Restsaldo:	82 827,35
Kapitalkostnader:	804,40
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208327925
Restsaldo:	8 973,20
Kapitalkostnader:	141,73
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 115 588,80,-, 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: 22 89 62 96.

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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

26. mars 2026 kl. 18:00, Nordstrandhuset, store sal, Nordstrandveien 30.

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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollfører
4. Valg av protokollvitner
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Bytte av revisor fra EY til BDO
9. Felles varmtvannsbereder
10. Endring av vedtektene - §4-1(12)
11. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Helge Aamoth 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 protokollfører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en til å føre protokoll

Styrets innstilling

Christian Norløff fra Obos velges til å føre protokoll

Forslag til vedtak

Christian Norløff fra Obos er valgt til å føre protokoll

Sak 4

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 5

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 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1016 Revesjonsberetning EY 2025.pdf
2. 1016 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 72 000,- eksklusiv ekstern styreleder som har egen avtale med faste månedlige utbetalinger på kr 14 401,- per måned i styreperioden.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 72 000,- eksklusiv ekstern styreleder som har egen avtale med faste månedlige utbetalinger på kr 14 401,- per måned i styreperioden.

Sak 8

Bytte av revisor fra EY til BDO

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiets nåværende revisor, Ernest & Young har informert om at de skal omorganisere sin struktur for revisjon av boligselskaper. Som følge av dette må ny revisor velges for Øvre Ljan Boligsameie III.

Styrets innstilling

Styret har fått innspill fra OBOS og har besluttet å foreslå BDO (organisasjonsnummer **993 606 650)** som ny revisor for Øvre Ljan Boligsameie III. BDO er en stor aktør, har konkurransedyktige priser og et etablert samarbeid samt leverandøravtale med OBOS. Styret vurderer dette som en hensiktsmessig løsning både faglig og økonomisk.

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger BDO som sameiets nye revisor fra regnskapsåret 2026 og utover.

Sak 9

Felles varmtvannsbereder

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Omlegging til felles varmtvannstank i hvert bygg

Styret fremmer et forslag om at boligselskapet installerer felles varmtvann i hver blokk. Varmtvannsbeholderne vil bli plassert i dagens tørkerom, ved siden av vaskerommene i hver blokk.

Det er flere fordeler med å ha felles vanntank(er) i kjelleren i hver blokk:

-

Mindre fare for lekkasje: Det er mindre sannsynlig at det oppstår lekkasje med påfølgende skader når man har en vanntank i kjelleren enn når 12 vanntanker er distribuert rundt omkring i hvert bygg.

- **Redusert brannfare:** Felles varmtvannsløsning reduserer også brannfaren betydelig. Med dagens løsning har vi minst 48 mulige brannfeller, og ingen oversikt over hvordan de private varmtvannsberederne er tilkoblet.
- **Frigjøring av plass:** Hos seksjonseiere som har varmtvannsbeholdere i egen seksjon frigjøres det plass i leiligheten, og de som har montert beholdere på loft eller i kjeller får bedre plass i egen bod.
- **Tilfredstilling av tekniske krav:** Opprettelse av felles varmtvann tilfredsstiller gjeldende tekniske krav til slike installasjoner.
- **Mulig lavere forsikringspremie:** Vi forventer at denne typen tiltak vil bidra til lavere forsikringspremie.
- **Individuelle vannmålere**: Det vil være mulig å installere individuelle vannmålere, slik at hver seksjonseier kun faktureres for eget vannforbruk.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å avvikle ordningen med individuelle varmtvannstanker/beholdere, og foreslår å implementere et felles varmtvannssystem som installeres i hver blokk.

Denne omleggingen vil redusere risikoen betydelig for brann og lekkasjer i den enkelte seksjon, samt i kjelleområder og boder, og i tillegg vil vi oppnå besparelser både i vedlikeholdskostnader, strømkostnader og forsikring.

De estimerte kostnadene for implementering av dette tiltaket er stipulert til ca NOK 960 000,-, tilsvarende NOK 20 000 per seksjonseier, noe som vil si en økning av felleskostnadene på ca NOK 125,- per måned per seksjon. Strømkostnader til oppvarming av felles varmtvann vil bli mindre enn man betaler i dag for egen varmtvannsbereder.

Kostnadsestimatet inkluderer:

- Installasjon av beredere
- Rørarbeider i felles infrastruktur
- Seriekobling av beredere
- Nye elektriske kurser til berederne

Kostnadsestimatet inkluderer IKKE:

- Demontering av eksisterende, private varmtvannsberedere
- Eventuell flytting av beredere fra loft, kjeller eller andre rom
- Bygningsmessige tilpasninger i leilighetene

Finansiering

Hvis tiltaket blir vedtatt blir gjennomføringen finansiert med et felles lån med en administrasjonsavtale som gjør det mulig for individuell nedbetaling. Dette vil finansieres sammen med rehabiliteringen av vann og avløp.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å implementere et felles varmtvannssystem i hvert bygg innen 2031.

Sak 10

Endring av vedtektene - §4-1(12)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Da det nå gjennomføres utskiftning av avløpsrørene og installeres nye rørforsyning (kaldt /varmtvann) i boligselskapet må vedtektene forandres slik at det samsvarer med den nye situasjonen. Styret foreslår derfor følgende endring. Teksten er forfattet i samarbeid med Byggveiledning AS ved Morten Hofstad

Gjeldende vedtekter lyder:

§4-1(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.

Foreslått endret til:

§ 4-1 (12) Sameiets ansvar for felles infrastruktur

Sameiet har ansvar for nødvendig vedlikehold og fornyelse av felles vann- og avløpsanlegg, herunder rørfornying av avløpsstammer samt etablering og drift av felles vannstammer.

(13) Seksjonseiers plikter ved oppussing av bad og toalett

Ved oppussing eller modernisering av bad, toalett eller andre rom med vann- og avløpsinstallasjoner plikter seksjonseier å:

a) Varsle styret skriftlig minimum 4 uker før arbeidene igangsettes, med beskrivelse av planlagt omfang og valg av utførende firma.

b) Benytte godkjent foretak med dokumentert kompetanse innen våtromsarbeid. Utførende firma skal kunne dokumentere sentral godkjenning eller tilsvarende kvalifikasjoner.

c) Etablere rørskap i samsvar med sameiets tekniske kravspesifikasjon, og klargjøre for tilkobling til sameiets felles etablerte vannstammer. Dette omfatter fremføring av vannrør fra rørskap gjennom vegg til felles oppgang eller annet tilkoblingspunkt anvist av styret.

d) Gi sameiet tilgang til nødvendige arbeider knyttet til felles røranlegg, herunder inspeksjon, utskifting eller rehabilitering av felles installasjoner.

e) Sikre at alt arbeid utføres i henhold til gjeldende forskrifter, herunder TEK17, Byggforsk og Byggebransjens Våtromsnorm (BVN).

f) Oversende ferdigdokumentasjon til styret innen 30 dager etter ferdigstillelse, inkludert fukttestrapport, membrandokumentasjon, samsvarserklæring og fotodokumentasjon av skjulte installasjoner.

(14) Sameiets rett til kvalitetskontroll

Styret har rett til å engasjere en fagperson til å gjennomføre befaring og kontroll underveis i arbeidene for å sikre at felles installasjoner og tekniske krav ivaretas. Eventuell kontroll utføres på sameiets bekostning og skal ikke forsinke arbeidene unødig.

(15) Konsekvens ved brudd

Dersom seksjonseier igangsetter arbeider uten å overholde varslingsplikten, eller utfører arbeid som skader eller vanskeliggjør felles infrastruktur, kan sameiet kreve utbedring for seksjonseiers regning.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Vedtektenes §4-1(12) endres i henhold til forslaget.

Vedlegg

3. ØLB III - Prosjektbeskrivelse for beboere.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valg av tillitsvalgte

Til styret i Øvre Ljan Boligsameie III foreslås iht. vedtektene § 7-1 (1-3) følgende kandidater, hhv. én styreleder (velges separat) og fire styremedlemmer:

styreleder: **Bjørn Eieland**(ekstern) - gjenvalg

styremedlem: **Trine Rein** (54 A) - gjenvalg

styremedlem: **Elin Björk Heidardottir** (52 A) - gjenvalg

styremedlem: **Knut Taraldsen** (54 B) - ny

styremedlem: **Pia Øiulfstad** (54 B) - ny

Som sameiets representant til styret i Øvre Ljan Boliglag SA foreslås iht. vedtektene § 7-1 (7) følgende kandidat: **Vibeke Midgaard**(59 A) - gjenvalg

Årsmøtet kan iht. vedtektene velge et varamedlem til styret i ØLB (SA). Det foreslås i så fall at varamedlem velges blant de innstilte styremedlemmene over.

Til valgkomiteen i Øvre Ljan Boligsameie III foreslås iht. vedtektene § 7-1 (1) følgende to kandidater:
medlem: **Gry M. Lillevik Refsnes** (59 A) - ny

medlem: **Benedicte Bruun-Lie** (54 A) - ny

Valgkomiteen foreslår videre at:

- tjenestetid for alle roller er **ett** år

● det stemmes over styret som helhet

● stemmegivningen avholdes skriftlig

I år har valgkomiteen mottatt flere forslag til mange kandidater fra flere seksjonseiere.

Det ser valgkomiteen som gledelig.

Av de interne kandidatene til de ulike rollene som valgkomiteen har foreslått for årsmøtet, er det flere som har et antall år bak seg i sameiets og/eller boliglagets styre (alt fra noen år til mer enn 20), og alle kandidater har flere års botid i sameiet.

Valgkomiteen mener en utvidelse av styret i 2026 representerer en god bredde i kompetanse og erfaringsbakgrunn. Det vil være gunstig med tanke på de oppgaver som ligger foran sameiet både de nærmeste årene og på litt lengre sikt.

Hilsen valgkomiteen

Sissel Heiersted og Liv Fleischer

Roller og kandidater

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

- Bjørn Eieland
  Ekstern styreleder - Stiller til gjenvalg med honorar kr 14 401,- per måned i styreperioden

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elin Björk Heidarsdottir
  Stiller til gjenvalg
- Knut Taraldsen
- Pia Øiulfstad
- Trine Rein
  Stiller til gjenvalg
- Vibeke Midgaard
  Fordi jeg har erfaring, kompetanse og historikk for ØLB III og ØLB SA fra 27 år jeg har bodd her og at jeg har vært styreleder i ØLB SA hele perioden siden Nobil kjøpte festeposisjonen, samt at jeg har hatt ansvaret for å koordinere all dialog mellom ØLB og adv. Andersen..

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

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

- Vibeke Midtgaard
  Stiller til gjenvalg som sameiets representant i ØLB SA

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

- Benedicte Bruun-Lie
- Gry M. Lillevik Refsnes

Vedlegg

1. 1016 Valgkomiteens innstilling.pdf

Styrets årsrapport

Styrets beretning 2025 – ØLB III

Styret har fått oversikt over økonomien, og har økt felleskostnadene slik at sameiet nå kan ha en god økonomisk drift, men økonomien er fortsatt stram. Det er flere viktige vedlikeholdsbehov som må planlegges og gjennomføres slik at vi kan unngå ekstraordinære utgifter ved akutte hendelser.

Vi ønsker at økonomien for alle seksjonseierne skal kunne være mest mulig forutsigbar basert på de utgiftene som styret har kjennskap til. Det betyr at vi vil forsøke å unngå ekstra kapitalinnkreving i løpet av året hvis det ikke blir absolutt nødvendig.

Samtidig arbeider styret kontinuerlig med de forskjellige tredjepartsavtalene som boligsameiet har for å opprette bedre løsninger, og oppnå ytterligere besparelser.

I årets budsjett er det tatt høyde for kravet om en kapitalinnhenting på kr 310.000,- fra ØLB SA i forbindelse med forestående juridisk bistand i Nobil-saken. Dette er ØLB IIIs andel av den totale kapitalinnhentingen på kr 1.000.000,- (en million kroner).

Av planlagt vedlikehold ønsker vi på sikt å bedre den utvendige belysningen ved alle blokkene. Vi må også utbedre bunnledningen i Midtåsen 52, som er den siste som gjenstår. Da er alle bunnledningene rehabilitert.

Den største vedlikeholdsposten er rehabilitering av felles vann- og avløpsrør, noe styret har jobbet med planleggingen av gjennom hele året i samarbeid med Byggeveiledning AS ved Morten Hofstad. I tillegg til eget informasjonsmøte 10.03 kl 18:00 på Nordstrandshuset vil dette bli tatt opp som et eget punkt under årsmøtet.

Som i fjor er vårt hovedmål å skape et godt og positivt bomiljø for alle seksjonseiere i ØLB III. Vi har blant annet fått flere positive tilbakemeldinger for den felles dugnaden som ble gjennomført i fjor vår, og vi ønsker også å videreføre et velferdsbudsjett for hver blokk på kr 5.000,- per år. Vi har også søkt å dele informasjon om styrets arbeid gjennom året.

Møter og aktiviteter:

- Antall styremøter 12
- Antall saker behandlet: 132
- Styret har videre deltatt i fellesmøter med de øvrige sameiene i ØLB SA i forbindelse med de stadig pågående sakene med Nobil Eiendom som bl.a. omfatter tomtesalg, bygging og festeavgiften.
- Gjennomført HMS-runde, samt over 14 befaringer.

Gjennomførte befaringer og vurderinger i forbindelse med vedlikehold.

Tak og fasade:

- Ingen behov for rehabilitering til dags dato, men kontroll anbefales om 2-3 år.
- Det vil bli foretatt sjekk og kontroll av takrenner.

Elektriske arbeider:

- Det er etablert 15 nye ladestasjoner i boligselskapet
- Belysningen i alle oppganger og loft er oppgradert til energivennlig LED-belysning med sensorer, som har forbedret lysforholdene betydelig.
-

På utbedring av belysning gjenstår det noen arbeider og utbedringer i kjellere, blant annet belysning i gangene og tilfluktsrommene. Det er en del boder både på loft og i kjeller som ikke ble kontrollert hvor det kan være behov for utbedringer. Dette arbeidet ønsker styret å iverksette i løpet av året.

Uteområder:

- Her har styret valgt en ny leverandør for brøyting og gressklipping. Den nye leverandøren er Skandinavisk Utemiljø AS. Dette har gitt oss en besparelse på ca. kr 70 000,- pr. år.

Vann og avløp:

- Kontroll av bunnledningen etter tilbakeslag i Midtåsen 59
- Vurdering av rapport fra Kiwa AS fra desember 2022. Dette har avdekket at røropplegget i blokkene nærmer seg enden av sin levetid, spesielt når det gjelder avløpsrør, samt potensielle utfordringer med trykksatt vann som kan medføre store skader. Dette må prioriteres, da flere av rørene er om lag 70 år gamle.

Styret har brukt tid for å få kartlagt hvilke løsninger som kan være aktuelle. Samtidig har vi hatt fokus på at dette skal være varige løsninger. I tillegg har vi hatt fokus på økonomien slik at kostnadene for boligselskapet og seksjonseierne ikke blir unødig store. Vedlikehold som *må* gjennomføres på felles infrastruktur ligger under styrets oppgaver for å ivareta boligselskapets verdier.

Vi har mottatt gode anbefalinger og løsningsforslag for mulige utbedringer. Basert på befaringer og vurdering av forskjellige mulige tiltak har styret vedtatt å gjennomføre rørfornying av avløpssystemet med en strømpeløsning.

I tillegg skal vi etablere en ny vannstamme, med mulighet for både kaldt og varmt vann. For å unngå større inngrep i hver enkelt seksjon har styret valgt å benytte de gamle søppelsjaktene for rørgjennomføringen.

Styret vil gjennomføre dette i løpet av 2026.

Styret har også vurdert muligheten for å installere felles varmtvannsløsning for hver enkelt blokk. Ved å velge en slik løsning vil man kunne få frigjort plass i egen seksjon, noe som også gir større fleksibilitet dersom man ønsker å rehabilitere eller gjøre andre endinger. Risikoen for brann og mulige vannlekkasjer vil også bli kraftig redusert. Løsningen vil være å etablere varmtvannsrørene samtidig med fornyingen av kaldtvannsrørene i felles infrastruktur slik at hver seksjon på sikt kan koble seg til felles anlegg og dermed fjerne egne varmtvannsbeholdere som i dag er installert både i kjeller-, egne seksjon- og loftsboder.

Andre tiltak:

- I utleiegarasjen i Knut Øyens vei 9 er det gjennomført flere befaringer fordi taket er i elendig stand, og må skiftes eller utbedres.
- Oppdatering av 'Velkomstbrev til nye seksjonseiere i ØLB III'.
- Styret opprettholder huskontakter for å forbedre kommunikasjonen og oppfølgingen i hver blokk, og har oppdatert denne instruksen for å gjøre oppgavene tydeligere.

Huskontakter:

Denne ordningen ønsker vi å opprettholde. Vi har hatt kontakt med alle som ønsker å fortsette videre.

· Nr. 52 - Arnt Gisnås

· Nr. 54 - Benedicte Bruun-Lie

· Nr. 57 - Sissel Heiersted

· Nr. 59 - Gry Refsnes og Mette Torvund.

Styret har oppfordret til rydding av tilfluktsrom, loft og kjeller, noe som har blitt godt gjennomført blant annet under fjorårets felles dugnad.

Likevel har styret under befaring observert at det fortsatt oppbevares en del private gjenstander i fellesområdene, spesielt i tilfluktsrommene, og det oppfordres til å rydde opp i dette både av hensyn til sikkerhet, rømningsveier og øvrige seksjonseiere. Vi ser at det er nødvendig å leie en container til våren, slik at seksjonseierne kan kvitte seg med ting som har samlet seg opp. Inntil containeren er tilgjengelig, anbefaler styret at alle seksjonseiere benytter anledningen til å selge eller gi bort ting de ikke lenger ønsker å beholde. Styret vil gjennomføre en felles dugnad tirsdag 28. april slik at alle kan være behjelpelige med å få det fint rundt oss i god tid til 17. mai.

Vi ser frem til et fortsatt godt samarbeid i ØLB III.

Med vennlig hilsen,
Styret

Shape the future with confidence

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

Til årsmøtet i Øvre Ljan Boligsameie Iii

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Ljan Boligsameie Iii som består av balanse per 31. desember 2025, 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 årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: P6CQ0-3SSSB-X8CH9-VNBJD-OZJK5-IMZM2

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede 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. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 06. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: P6CQ0-3SSSB-X8CH9-VNBJD-OZJK5-IMZM2

A member firm of Ernst & Young Global Limited

ØVRE LJAN BOLIGSAMEIE III
ORG.NR. 979418396, KLIENTNR. 1016

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 998 470	2 872 840	3 038 756	3 449 744
Vaskeri	3	4 888	4 927	15 000	5 000
Ladeinntekter elbil		78 226	87 130	80 000	87 000
Andre inntekter		0	12 000	35 000	12 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 081 584**	**2 976 897**	**3 168 756**	**3 553 744**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-66 994	-141 060	-10 000	-33 700
Styrehonorar	5	-196 623	-72 000	-72 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-7 618	-7 196	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-124 260	-121 645	-128 000	-130 000
Konsulenthonorar		-142 805	-32 631	-330 000	-650 000
Drift og vedlikehold	7	-349 608	-132 333	-300 000	-584 300
Forsikringer		-269 066	-256 221	-280 000	-313 600
Festeavgift		-88 571	-70 514	-108 000	-108 000
Kommunale avgifter	8	-507 265	-419 061	-496 420	-610 131
Ladekostnader EL-bil		-46 344	-28 628	0	-87 000
Kostnader sameie		-9 300	-9 300	-9 000	-9 300
Energi/fyring	9	-109 833	-105 722	-80 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-352 374	-324 882	-330 000	-355 000
Andre driftskostnader	10	-312 986	-326 144	-277 000	-285 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 583 646**	**-2 047 337**	**-2 428 420**	**-3 545 071**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**497 938**	**929 560**	**740 336**	**8 673**
Innbetalt andel fellesgjeld		119 042	250 057	0	0
DRIFTSRESULTAT		**616 980**	**1 179 617**	**740 336**	**8 673**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 740	3 410	0	0
Finanskostnader	12	-328 114	-388 099	-370 000	-370 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-324 374**	**-384 689**	**-370 000**	**-370 000**
ÅRSRESULTAT		**292 606**	**794 928**	**370 336**	**-361 327**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		292 606	794 928		

ØVRE LJAN BOLIGSAMEIE III
ORG.NR. 979418396, KLIENTNR. 1016

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 330	17 348
Forskuddsbetalte kostnader		140 374	79 093
Andre kortsiktige fordringer	13	1 068	3 793
Driftskonto OBOS-banken		72 049	797 184
Skattetrekkskonto OBOS-banken		10 522	0
Sparekonto OBOS-banken		3 107	3 002
SUM OMLØPSMIDLER		**233 449**	**900 419**
SUM EIENDELER		**233 449**	**900 419**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	-4 067 509	-4 360 115
SUM EGENKAPITAL		**-4 067 509**	**-4 360 115**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 227 843	5 171 090
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 227 843**	**5 171 090**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 933	15 528
Leverandørgjeld		14 116	71 853
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	16	14 427	0
Påløpte renter		1 562	2 063
Annen kortsiktig gjeld	17	1 077	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**73 115**	**89 444**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**233 449**	**900 419**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Øvre Ljan Boligsameie Iii

Bjørn Eieland Trine Rein Elin Bjork Heidardottir

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	2 431 896
Lånekostnad I	188 733
Lånekostnad II	382 695
Regulering Lånekostnad I	-634
Regulering Lånekostnad II	-4 220
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 998 470**

NOTE 3
VASKERI

Inntekter	4 888
SUM VASKERI	**4 888**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-39 273
Arbeidsgiveravgift	-27 722
SUM PERSONALKOSTNADER	**-66 994**

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 2024/2025	-196 623
SUM STYREHONORAR	**-196 623**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 618
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 618**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-30 253
Drift/vedlikehold VVS	-2 325
Drift/vedlikehold elektro	-293 174
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 856
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-349 608**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-316 520
Feie- og tilsynsgebyr	-11 664
Renovasjonsgebyr	-179 082
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-507 265**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-109 833
SUM ENERGI / FYRING	**-109 833**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 140
Container	-18 523
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 755
Håndverktøy	-3 566
Annet driftsmateriale	-958
Vaktmestertjenester	-19 938
Renhold ved firmaer	-79 053
Snørydding	-89 991
Gressklipping	-34 355
Andre driftskostnader	-35 594

Andre kontorkostnader	-3 465
Bank- og kortgebyr	-2 931
Øreavrunding	45
Velferdskostnader	-6 762
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-312 986**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 424
Renter av sparekonto i OBOS-banken	105
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 330
Andre renteinntekter	881
SUM FINANSINNTEKTER	**3 740**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-66 528
Pantegjeldsrenter	-214 524
Pantegjeldsrenter	-43 058
Renter på leverandørgjeld	-291
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-2 713
SUM FINANSKOSTNADER	**-328 114**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	1 068
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 068**

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	2 764 855
Egenkapital fra IN tidligere år	2 230 285
Egenkapital fra IN 2025	119 042
Reduksjon EK fra IN	-1 046 673
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**4 067 509**

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 AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,75 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig, 2011	-3 275 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 572 429	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	121 571	
Nedbetalt tidligere, IN	693 135	
Nedbetalt i år, IN	29 155	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-858 710
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,75 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig, 2017	-6 100 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 395 792	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	163 951	
Nedbetalt tidligere, IN	1 537 150	
Nedbetalt i år, IN	89 888	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-2 913 219
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,75 %. Løpetiden er 9 år.		
Opprinnelig 2024	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 404	
Nedbetalt i år	538 683	
		-455 913
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 227 843**

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-10 522
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 905
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-14 427**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-1 077
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 077**

Øvre Ljan Boligsameie III

Midtåsen, Oslo

Rehabilitering av vann og avløp

Komplett prosjektbeskrivelse for beboere

Utarbeidet av
Byggeveiledning AS
v/ Morten Hofstad
Mars 2026

1. Bakgrunn og situasjon

Øvre Ljan Boligsameie III består av 48 seksjoner fordelt på 4 blokker ved Midtåsen i Oslo. Bygget er oppført på 1950-tallet, og rørsystemet for både vann og avløp er i stor grad originalt fra byggeåret.

Støpejernsrørene for avløp og kobberrørene for vann har nådd en alder på over 70 år, noe som er forbi forventet teknisk levetid. Selv om det per i dag ikke er registrert akutte lekkasjer, øker risikoen for uforutsette hendelser betydelig når rørene befinner seg i sen levetidsfase.

En kartlegging er gjennomført i 43 av 48 seksjoner (90 % svarprosent). Denne viser stor spredning i alder på badene – fra originale bad til nyrenoverte etter 2020. Denne spredningen er avgjørende for valg av løsning, da en fullstendig riving ville ramme nyere bad unødig.

1.1 Kartlegging – nøkkeltall

Parameter	Verdi
Antall seksjoner totalt	48
Seksjoner kartlagt	43 (90 %)
Bad før 1990 (original/eldre)	14 (33 %)
Bad delvis rehabilitert	12 (28 %)
Bad nylig rehabilitert	17 (39 %)
Fullrehabiliterte (etter 2020)	6

2. Anbefalt løsning – oversikt

Styret og rådgiver anbefaler en tilnærming som sikrer byggets infrastruktur uten å kreve samtidig oppussing av alle bad. Løsningen består av følgende hoveddeler:

1. Del 1: Rehabilitering av avløpssystemet (rørfornying)
2. Del 2: Nytt kaldtvannssystem med Aquatherm Green Pipe
3. Del 3: Fremføring av varmt og kaldt vann til leiligheter
4. Del 4: Tilrettelegging for felles varmtvannsbereder
5. Del 5: Frivillige tillegg for den enkelte beboer

3. Del 1 – Avløpsrehabilitering

3.1 Metode

Det anbefales innvendig rørfornying (strømperenovering) av eksisterende støpejernsrør. Metoden innebærer at en fleksibel strømpe med herdende komponent føres inn i det eksisterende røret og herdes på plass. Dette gir i praksis et nytt rør inni det gamle.

3.2 Fordeler

- Ingen riving av bad eller vegger nødvendig
- Forventet levetid: 40–50 år
- Rask gjennomføring sammenlignet med tradisjonell utskifting
- Dokumentert og anerkjent metode brukt i mange norske boligselskaper

3.3 Gjennomføring

Entreprenør må ha tilgang til toalett og sluk i hver seksjon for å gjennomføre arbeidet. Både vegghengte og gulvmonterte toaletter kan håndteres. Prosessen inkluderer kamerainspeksjon før og etter, innføring av strømpe, herding og sluttkontroll.

4. Del 2 – Nytt kaldtvannssystem

4.1 Løsning

Det etableres nye kaldtvannsstammer med Aquatherm Green Pipe (PP-R plast). Rørene føres gjennom tidligere søppelsjakt for å minimere inngrep i leilighetene. Systemet gir T-koblinger som muliggjør fremtidig individuell tilkobling.

4.2 Egenskaper

- Levetid: 50+ år
- Korrosjonsfritt og giftfritt materiale
- Fusjonssveising gir lekkasjefrie skjøter
- Infrastruktur for fremtidig varmtvannssirkulasjon inkluderes
-

4.3 Oppgangvis gjennomføring

Tilkoblingen kan gjennomføres per oppgang. Man starter med oppgangen lengst fra hovedvanninntaket og jobber seg innover. Når en oppgang er ferdig, skiftes rørene frem til tilkoblingspunktet for neste oppgang.

5. Del 3 – Fremføring av varmt og kaldt vann til leiligheter

5.1 Beskrivelse av løsningen

For å få varmt og kaldt vann frem til hver enkelt leilighet, etableres følgende løsning:

Det monteres et koblingsskap over sjakten der det tas ut varmt og kaldt vann. Derfra legges en el-kanal i trappeoppgangen. El-kanalen føres bortover og ned til området der det bores inn til leiligheten.

Videre legges det en el-kanal i taket i leiligheten og frem til eksisterende eller nytt rørskap. På denne måten kan man trekke et rør hele veien fra området over sjakten, via oppgangen og inn i leiligheten, frem til rørskapet.

Når rørene er ført inn i rørskapet, vil man ha både varmt og kaldt vann tilgjengelig der. Fra rørskapet føres deretter varmt og kaldt vann videre ned i sjakten. Gjennom en inspeksjonsluke på 40/50x40/50cm vil man kunne kappe, lodde og montere koblinger som klargjør anlegget for fremtidig oppussing av bad eller andre installasjoner.

Denne løsningen gjør at all nødvendig tilrettelegging for vann er på plass, og gir en praktisk løsning for senere arbeider.

5.2 Hulltaking og brannsikkerhet

Hulltaking for små vannrør gjennom mur eller betongvegg er normalt ikke søknadspliktig. Brannsikkerhet ivaretas ved bruk av godkjente tettemasser eller mansjetter i henhold til gjeldende forskrifter.

5.3 Prisoverslag

Alle priser er oppgitt eks. merverdiavgift.

Leiligheter uten rørskap	Pris per leilighet
Tilrettelegging (hulltaking, gjennomføring/boring, klargjøring for rørfremføring)	kr 7 000
Rørleggerarbeid (montering av rørskap, innføring av varmt og kaldt vann, påkobling, ferdigstillelse)	kr 20 000
Sum per leilighet eks. mva.	**kr 27 000**
Sum per leilighet inkl. mva. (25 %)	**kr 33 750**

Leiligheter med rørskap	Pris per leilighet
Tilrettelegging (hulltaking, gjennomføring/boring, klargjøring for rørfremføring)	kr 7 000
Rørleggerarbeid (innføring av varmt og kaldt vann, påkobling, ferdigstillelse)	kr 10 000
Sum per leilighet eks. mva.	**kr 17 000**
Sum per leilighet inkl. mva. (25 %)	**kr 21 250**

5.4 Viktig forbehold – individuelle forskjeller mellom leiligheter

Prisene oppgitt i punkt 5.3 er basert på enkleste føringsvei med synlig montasje. Leilighetene i sameiet har store innbyrdes forskjeller når det gjelder planløsning, eksisterende røropplegg og plassering av eventuelt eksisterende rørskap.

Det må derfor tas forbehold om at faktisk kostnad kan avvike fra prisoverslaget. Før arbeidene igangsettes i den enkelte leilighet, vil det bli gjennomført en befaring for å kartlegge forholdene og fastslå endelig føringsvei og omfang.

Forhold som kan påvirke prisen:

- Lengre føringsvei enn standard dersom leiligheten har ugunstig planløsning
- Behov for skjult føring (innfresing i vegg eller føring over himling) dersom beboer ønsker dette fremfor synlig el-kanal
- Spesielle konstruksjonsforhold som krever tilpasset løsning.
- Ekstra tilpasning ved leiligheter som allerede er oppusset, der eksisterende løsninger må ivaretas

Eventuelle merkostnader ut over standardprisen vil bli avklart med den enkelte seksjonseier i forkant, slik at beboer får mulighet til å ta stilling til omfang og kostnad før arbeidet utføres. Ingen tilleggsarbeid påløper uten skriftlig aksept fra seksjonseier.

6. Del 4 – Felles varmtvannsbereder

6.1 Løsning

Det foreslås å etablere to 300-liters varmtvannsberedere per blokkseksjon, koblet i serie (totalt 600 liter kapasitet). Dette erstatter dagens spredte løsning med individuelle beredere plassert i kjellere, loft og kjøkken.

6.2 Fordeler

- Mer stabil varmtvannsforsyning
- Enklere vedlikehold og teknisk tilsyn
- Redusert risiko for lekkasjer fra 48 spredte enheter
- Frigjør plass i leilighetene
- Bedre energieffektivitet

6.3 Kostnadsoverslag

Alle priser er oppgitt inkl. merverdiavgift.

Beskrivelse	Pris
Felles varmtvannsbereder per seksjon inkl. mva.	kr 18 750
Totalkostnad for hele sameiet (48 seksjoner)	kr 900 000

7. Samlet kostnadsoversikt – fellesprosjekt

Tabellen nedenfor viser de samlede kostnadene for fellesprosjektet per seksjon, inkludert merverdiavgift.

Post – kun kaldtvann (vedtatt av styret)	Per seksjon inkl. mva.
Avløpsrehabilitering (rørfornying)	kr 50 000
Nytt kaldtvannssystem	kr 5 000
Varmtvannsforberedelse (infrastruktur)	kr 3 900
Tilkobling kaldt/varmt vann i oppgang	kr 4 900
Uforutsett/reserve (15 %)	kr 9 570
Sum fellesprosjekt per seksjon uten felles varmtvann	**Kr 73 370**

Post – felles varmtvann	Per seksjon inkl. mva.
Felles varmtvannsbereder per seksjon	kr 18 750
Sum fellesprosjekt per seksjon inkludert felles varmtvann	**kr 92 120**

7.1 Seksjonseier – tilkobling av vann i leilighet

Post	Pris
Uten rørskap	kr 33 750
Med rørskap	Kr.21 250

8. Frivillige tillegg for den enkelte beboer

I forbindelse med fellesprosjektet kan den enkelte seksjonseier velge å gjøre oppgraderinger i egen leilighet. Dette er frivillig og bekostes av seksjonseier.

Tilvalg	Veiledende pris
Fullt bad – nye overflater, membran, rør, utstyr	fra kr 289 000
WC-renovering – oppgradering av separat toalettrom	fra kr 80 000
Slå sammen bad og WC – fjerne vegg, skape større bad	fra kr 390 000
Slukservice – profesjonell rengjøring og forebygging (Samlet sameie)	kr 179/mnd.

Ved å gjennomføre individuelle oppgraderinger samtidig med fellesprosjektet, oppnår man lavere kostnader enn om man gjør det på et senere tidspunkt.

9. Rørskap – krav og kostnader
Alle seksjoner som ikke har rørskap i dag, må uansett få dette installert i forbindelse med fremtidig oppussing. Rørskap er en del av dagens standard og gjør fremtidige baderomsrenoveringer rimeligere. Dette punktet ligger også under 5.3 Prisoverslag

9.1 Kostnadsestimat for rørskap

Komponent	Estimert kostnad
Rørskap (materialer og deler)	kr 10 000–15 000
Arbeid og tilkobling til eksisterende rør	kr 5 000–18 000
Totalt per seksjon (avhengig av røropplegg)	**kr 15 000–30 000**

10. Forslag til vedtektsendring

Styret foreslår følgende tillegg til sameiets vedtekter for å sikre at fremtidige oppussinger er i tråd med sameiets tekniske infrastruktur:

Forslag til vedtektsendring – Rehabilitering og oppussing av våtrom

Dette erstatter §4-1 (12) i gjeldende vedtekter for ØLB III (se innkalling for tekst):

§ X-1 Sameiets ansvar for felles infrastruktur

Sameiet har ansvar for nødvendig vedlikehold og fornyelse av felles vann- og avløpsanlegg, herunder rørfornying av avløpsstammer samt etablering og drift av felles vannstammer.

§ X-2 Seksjonseiers plikter ved oppussing av bad og toalett

Ved oppussing eller modernisering av bad, toalett eller andre rom med vann- og avløpsinstallasjoner plikter seksjonseier å:

a) Varsle styret skriftlig minimum 4 uker før arbeidene igangsettes, med beskrivelse av planlagt omfang og valg av utførende firma.

b) Benytte godkjent foretak med dokumentert kompetanse innen våtromsarbeid. Utførende firma skal kunne dokumentere sentral godkjenning eller tilsvarende kvalifikasjoner.

c) Etablere rørskap i samsvar med sameiets tekniske kravspesifikasjon, og klargjøre for tilkobling til sameiets felles etablerte vannstammer. Dette omfatter fremføring av vannrør fra rørskap gjennom vegg til felles oppgang eller annet tilkoblingspunkt anvist av styret.

d) Gi sameiet tilgang til nødvendige arbeider knyttet til felles røranlegg, herunder inspeksjon, utskifting eller rehabilitering av felles installasjoner.

e) Sikre at alt arbeid utføres i henhold til gjeldende forskrifter, herunder TEK17, Byggforsk og Byggebransjens Våtromsnorm (BVN).

f) Oversende ferdigdokumentasjon til styret innen 30 dager etter ferdigstillelse, inkludert fukttestrapport, membrandokumentasjon, samsvarserklæring og fotodokumentasjon av skjulte installasjoner.

§ X-3 Sameiets rett til kvalitetskontroll

Styret har rett til å engasjere en fagperson til å gjennomføre befaring og kontroll underveis i arbeidene for å sikre at felles installasjoner og tekniske krav ivaretas. Eventuell kontroll utføres på sameiets bekostning og skal ikke forsinke arbeidene unødig.

§ X-4 Konsekvens ved brudd

Dersom seksjonseier igangsetter arbeider uten å overholde varslingsplikten, eller utfører arbeid som skader eller vanskeliggjør felles infrastruktur, kan sameiet kreve utbedring for seksjonseiers regning.

10.1 Anbefaling fra rådgiver

I tillegg til vedtektsendringen anbefaler vi at sameiet utarbeider en egen arbeidsbeskrivelse / teknisk kravspesifikasjon som beskriver hvilke tekniske krav som gjelder når en seksjonseier skal pusse opp bad eller toalett. Denne kan inneholde krav til:

- Rørskap og plassering
- Sluk og fallforhold
- Membran
- Rørføringer og dimensjoner
- Klargjøring for fremtidige rørstammer
- Dokumentasjon fra utførende håndverker

Et slikt dokument kan deles med seksjonseier før oppussing starter, slik at utførende håndverkere får tydelige føringer.

11. Gjennomføring og tidsplan

Prosjektet kan gjennomføres trinnvis og oppgangvis. Konkret tidsplan utarbeides etter at anbudsprosessen er ferdigstilt. Følgende faser er planlagt:

Fase 1: Avløps- og slukrehabilitering (2026)
Fase 2: Etablering av kaldt- og varmtvannssystem (2026)
Fase 3: Fremføring av vann til leiligheter – innen 5 år (2031)
Fase 4: Eventuell etablering av felles varmtvannsbereder (mellom 2026 – 2031)
Fase 5: Individuelle baderomsrenoveringer (frivillig, løpende)

11.1 Hvorfor planlegge nå?

Planlagt rehabilitering er vesentlig rimeligere enn akutte reparasjoner. Ved å gjennomføre prosjektet kontrollert sikrer man bedre budsjettforutsigbarhet, redusert risiko for vannskader, og en robust teknisk infrastruktur som øker eiendommens verdi over tid.

12. Spørsmål og kontakt

For spørsmål om prosjektet, ta kontakt med styret eller rådgiver:

Styreleder: Bjørn Eieland
Telefon: +47 907 98 320
E-post: bjorn.eieland@outlook.com

Rådgiver: Morten Hofstad – Byggeveiledning Våtromskoordinator AS
Telefon: +47 98 05 50 52
E-post: morten@byggeveiledning.no

Mer informasjon finnes på prosjektets nettside: midtaasen.demoportal.no

Valg av tillitsvalgte

Til styret i Øvre Ljan Boligsameie III foreslås iht. vedtektene § 7-1 (1-3) følgende kandidater, hhv. én styreleder (velges separat) og fire styremedlemmer:

styreleder: **Bjørn Eieland** (ekstern) - gjenvalg

styremedlem: **Trine Rein** (54 A) - gjenvalg
styremedlem: **Elin Björk Heidardottir** (52 A) - gjenvalg
styremedlem: **Knut Taraldsen** (54 B) - ny
styremedlem: **Pia Øiulfstad** (54 B) - ny

Som sameiets representant til styret i Øvre Ljan Boliglag SA foreslås iht. vedtektene § 7-1 (7) følgende kandidat: **Vibeke Midgaard** (59 A) - gjenvalg

Årsmøtet kan iht. vedtektene velge et varamedlem til styret i ØLB (SA). Det foreslås i så fall at varamedlem velges blant de innstilte styremedlemmene over.

Til valgkomiteen i Øvre Ljan Boligsameie III foreslås iht. vedtektene § 7-1 (1) følgende to kandidater:

medlem: **Gry M. Lillevik Refsnes** (59 A) - ny
medlem: **Benedicte Bruun-Lie** (54 A) - ny

Valgkomiteen foreslår videre at:

- tjenestetid for alle roller er **ett** år
- det stemmes over styret som helhet
- stemmegivningen avholdes skriftlig

I år har valgkomiteen mottatt flere forslag til mange kandidater fra flere seksjonseiere.
Det ser valgkomiteen som gledelig.

Av de interne kandidatene til de ulike rollene som valgkomiteen har foreslått for årsmøtet, er det flere som har et antall år bak seg i sameiets og/eller boliglagets styre (alt fra noen år til mer enn 20), og alle kandidater har flere års botid i sameiet.

Valgkomiteen mener en utvidelse av styret i 2026 representerer en god bredde i kompetanse og erfaringsbakgrunn. Det vil være gunstig med tanke på de oppgaver som ligger foran sameiet både de nærmeste årene og på litt lengre sikt.

Hilsen valgkomiteen
Sissel Heiersted og Liv Fleischer

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.03.26
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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for ØVRE LJAN BOLIGSAMEIE III

Organisasjonsnummer: 979418396
Møtet ble avholdt 26. mars kl. 18:00, Nordstrandhuset, store sal, Nordstrandveien 30.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Aamoth 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 protokollfører

Valg av en til å føre protokoll

Styrets innstilling
Christian Norløff fra Obos velges til å føre protokoll

> **Forslag til vedtak:**
> Christian Norløff fra Obos er valgt til å føre protokoll
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Pia Charlotte Francesca Ellinor Øiulfstad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 72 000,- eksklusiv ekstern styreleder som har egen avtale med faste månedlige utbetalinger på kr 14 401,- per måned i styreperioden.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 72 000,- eksklusiv ekstern styreleder som har egen avtale med faste månedlige utbetalinger på kr 14 401,- per måned i styreperioden.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Bytte av revisor fra EY til BDO

Sameiets nåværende revisor, Ernest & Young har informert om at de skal omorganisere sin struktur for revisjon av boligselskaper. Som følge av dette må ny revisor velges for Øvre Ljan Boligsameie III.

Styrets innstilling
Styret har fått innspill fra OBOS og har besluttet å foreslå BDO (organisasjonsnummer **993 606 650)** som ny revisor for Øvre Ljan Boligsameie III. BDO er en stor aktør, har konkurransedyktige priser og et etablert samarbeid samt leverandøravtale med OBOS. Styret vurderer dette som en hensiktsmessig løsning både faglig og økonomisk.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet velger BDO som sameiets nye revisor fra regnskapsåret 2026 og utover.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Felles varmtvannsbereder

Omlegging til felles varmtvannstank i hvert bygg

Styret fremmer et forslag om at boligselskapet installerer felles varmtvann i hver blokk. Varmtvannsbeholderne vil bli plassert i dagens tørkerom, ved siden av vaskerommene i hver blokk.

Det er flere fordeler med å ha felles vanntank(er) i kjelleren i hver blokk:

- **Mindre fare for lekkasje:** Det er mindre sannsynlig at det oppstår lekkasje med påfølgende skader når man har en vanntank i kjelleren enn når 12 vanntanker er distribuert rundt omkring i hvert bygg.
- **Redusert brannfare:** Felles varmtvannsløsning reduserer også brannfaren betydelig. Med dagens løsning har vi minst 48 mulige brannfeller, og ingen oversikt over hvordan de private varmtvannsberederne er tilkoblet.
- **Frigjøring av plass:** Hos seksjonseiere som har varmtvannsbeholdere i egen seksjon frigjøres det plass i leiligheten, og de som har montert beholdere på loft eller i kjeller får bedre plass i egen bod.
- **Tilfredstilling av tekniske krav:** Opprettelse av felles varmtvann tilfredsstiller gjeldende tekniske krav til slike installasjoner.
- **Mulig lavere forsikringspremie:** Vi forventer at denne typen tiltak vil bidra til lavere forsikringspremie.
- **Individuelle vannmålere**: Det vil være mulig å installere individuelle vannmålere, slik at hver seksjonseier kun faktureres for eget vannforbruk.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å avvikle ordningen med individuelle varmtvannstanker/beholdere, og foreslår å implementere et felles varmtvannssystem som installeres i hver blokk.

Denne omleggingen vil redusere risikoen betydelig for brann og lekkasjer i den enkelte seksjon, samt i kjellerområder og boder, og i tillegg vil vi oppnå besparelser både i vedlikeholdskostnader, strømkostnader og forsikring.

De estimerte kostnadene for implementering av dette tiltaket er stipulert til ca NOK 960 000,-, tilsvarende NOK 20 000 per seksjonseier, noe som vil si en økning av felleskostnadene på ca NOK 125,- per måned per seksjon. Strømkostnader til oppvarming av felles varmtvann vil bli mindre enn man betaler i dag for egen varmtvannsbereder.

Kostnadsestimatet inkluderer:

- Installasjon av beredere
- Rørarbeider i felles infrastruktur
- Seriekobling av beredere
- Nye elektriske kurser til berederne

Kostnadsestimatet inkluderer IKKE:

- Demontering av eksisterende, private varmtvannsberedere
- Eventuell flytting av beredere fra loft, kjeller eller andre rom
- Bygningsmessige tilpasninger i leilighetene

Finansiering

Hvis tiltaket blir vedtatt blir gjennomføringen finansiert med et felles lån med en administrasjonsavtale som gjør det mulig for individuell nedbetaling. Dette vil finansieres sammen med rehabiliteringen av vann og avløp.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 13 stemmer mot, forslaget ble ikke vedtatt.

10. Endring av vedtektene - §4-1(12)

Da det nå gjennomføres utskiftning av avløpsrørene og installeres nye rørforsyning (kaldt /varmtvann) i boligselskapet må vedtektene forandres slik at det samsvarer med den nye situasjonen. Styret foreslår derfor følgende endring. Teksten er forfattet i samarbeid med Byggveiledning AS ved Morten Hofstad

Gjeldende vedtekter lyder:

§4-1(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.

Foreslått endret til:

§ 4-1 (12) Sameiets ansvar for felles infrastruktur

Sameiet har ansvar for nødvendig vedlikehold og fornyelse av felles vann- og avløpsanlegg, herunder rørfornying av avløpsstammer samt etablering og drift av felles vannstammer.

(13) Seksjonseiers plikter ved oppussing av bad og toalett

Ved oppussing eller modernisering av bad, toalett eller andre rom med vann- og avløpsinstallasjoner plikter seksjonseier å:

a) Varsle styret skriftlig minimum 4 uker før arbeidene igangsettes, med beskrivelse av planlagt omfang og valg av utførende firma.

b) Benytte godkjent foretak med dokumentert kompetanse innen våtromsarbeid. Utførende firma skal kunne dokumentere sentral godkjenning eller tilsvarende kvalifikasjoner.

c) Etablere rørskap i samsvar med sameiets tekniske kravspesifikasjon, og klargjøre for tilkobling til sameiets felles etablerte vannstammer. Dette omfatter fremføring av vannrør fra rørskap gjennom vegg til felles oppgang eller annet tilkoblingspunkt anvist av styret.

d) Gi sameiet tilgang til nødvendige arbeider knyttet til felles røranlegg, herunder inspeksjon, utskifting eller rehabilitering av felles installasjoner.

e) Sikre at alt arbeid utføres i henhold til gjeldende forskrifter, herunder TEK17, Byggforsk og Byggebransjens Våtromsnorm (BVN).

f) Oversende ferdigdokumentasjon til styret innen 30 dager etter ferdigstillelse, inkludert fukttestrapport, membrandokumentasjon, samsvarserklæring og fotodokumentasjon av skjulte installasjoner.

(14) Sameiets rett til kvalitetskontroll

Styret har rett til å engasjere en fagperson til å gjennomføre befaring og kontroll underveis i arbeidene for å sikre at felles installasjoner og tekniske krav ivaretas. Eventuell kontroll utføres på sameiets bekostning og skal ikke forsinke arbeidene unødig.

(15) Konsekvens ved brudd

Dersom seksjonseier igangsetter arbeider uten å overholde varslingsplikten, eller utfører arbeid som skader eller vanskeliggjør felles infrastruktur, kan sameiet kreve utbedring for seksjonseiers regning.

Styrets innstilling
Forslaget vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektenes §4-1(12) endres i henhold til forslaget.
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt mot 9 stemmer**

11. Valg av tillitsvalgte

Valg av tillitsvalgte

Til styret i Øvre Ljan Boligsameie III foreslås iht. vedtektene § 7-1 (1-3) følgende kandidater, hhv. én styreleder (velges separat) og fire styremedlemmer:

styreleder: **Bjørn Eieland**(ekstern) - gjenvalg

styremedlem: **Trine Rein** (54 A) - gjenvalg

styremedlem: **Elin Björk Heidardottir** (52 A) - gjenvalg

styremedlem: **Knut Taraldsen** (54 B) - ny

styremedlem: **Pia Øiulfstad** (54 B) - ny

Som sameiets representant til styret i Øvre Ljan Boliglag SA foreslås iht. vedtektene § 7-1 (7) følgende kandidat: **Vibeke Midgaard**(59 A) - gjenvalg

Årsmøtet kan iht. vedtektene velge et varamedlem til styret i ØLB (SA). Det foreslås i så fall at varamedlem velges blant de innstilte styremedlemmene over.

Til valgkomiteen i Øvre Ljan Boligsameie III foreslås iht. vedtektene § 7-1 (1) følgende to kandidater:
medlem: **Gry M. Lillevik Refsnes** (59 A) - ny

medlem: **Benedicte Bruun-Lie** (54 A) - ny

Valgkomiteen foreslår videre at:

- tjenestetid for alle roller er **ett** år
- det stemmes over styret som helhet
- stemmegivningen avholdes skriftlig

I år har valgkomiteen mottatt flere forslag til mange kandidater fra flere seksjonseiere.

Det ser valgkomiteen som gledelig.

Av de interne kandidatene til de ulike rollene som valgkomiteen har foreslått for årsmøtet, er det flere som har et antall år bak seg i sameiets og/eller boliglagets styre (alt fra noen år til mer enn 20), og alle kandidater har flere års botid i sameiet.

Valgkomiteen mener en utvidelse av styret i 2026 representerer en god bredde i kompetanse og erfaringsbakgrunn. Det vil være gunstig med tanke på de oppgaver som ligger foran sameiet både de nærmeste årene og på litt lengre sikt.

Hilsen valgkomiteen

Sissel Heiersted og Liv Fleischer

Valgkomiteens innstilling: Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Eieland

Følgende stilte til valg:
Bjørn Eieland

Valgkomiteens innstilling: Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Elin Björk Heidarsdottir
Trine Rein
Knut Taraldsen
Pia Øiulfstad

Følgende stilte til valg:
Elin Björk Heidarsdottir
Trine Rein
Knut Taraldsen
Pia Øiulfstad

Valgkomiteens innstilling: Sameiets representant ØLB SA (1 år)

Følgende ble valgt:
Vibeke Midtgaard

Følgende stilte til valg:
Vibeke Midtgaard

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Benedicte Bruun-Lie
Gry M. Lillevik Refsnes

Følgende stilte til valg:
Benedicte Bruun-Lie
Gry M. Lillevik Refsnes

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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:

1. april 2025 kl. 18:00, Nordstrandhuset, Nordstrandveien 30.

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 ønsker med dette å innkalle til ordinært årsmøte i Nordstrand Velhus, Nordstrandveien 30 den 1 april 2025 Kl. 1800.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra Jan Ulleberg til årsmøtet 1. april 2025
8. Antall biler, biltype og hengere pr seksjonseier/seksjon
9. Forslag til årsmøtet i ØLB III – 2025 – Styrets sammensetning
10. Gjennomføre en total vann- våtromsrehabilitering med oppstart i september 2025.
11. Engasjere en egen prosjektleder for oppfølging av dette
12. Rørfornying i alle leilighetene
13. Omlegging til felles varmtvannstank i hvert bygg
14. Vedtektesendring §4 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
15. Valg av tillitsvalgte, valgkomiteen sin innstilling.
16. Oversikt over vedlikehold og anskaffelser f.om. 1985 (skal ikke stemmes over)

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.

Forslag til vedtak

Helge Aamoth fra Obos 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 Christian Norløff fra OBOS foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 24_1016_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf
2. 1016 Kommentarer til årsregnskapet.pdf
3. 1016 Årsregnskap 2024 årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 72 000. Godtgjørelse til ekstern styreleder er fakturert særskilt med kr 157 090,- for perioden.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 72 000.

Sak 7

Forslag fra Jan Ulleberg til årsmøtet 1. april 2025

Forslag fremmet av:
Jan Ulleberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret som ble valgt på det forrige årsmøtet kom til under veldig spesielle omstendigheter. Bl.a. var et flertall misfornøyd med hvordan sameiet hadde vært styrt de siste årene. Dette hadde toppet seg da det i årsberetningen kom frem at vi ikke hadde midler til videre drift uten å få tilført betydelige ekstra midler.

Etter mitt syn har det nye styret vist langt bedre åpenhet og samarbeidsvilje overfor sameierne enn før.

Imidlertid vil jeg peke på forhold som har komplisert styrearbeidet:

Både styreleder og 2 styremedlemmer var nye i sameiet og hadde derfor ikke mye kjennskap til sameiet og dets historie. I tillegg har jeg forstått at styret ikke fikk nevneverdig drahjelp fra det forrige.

I det følgende vil jeg komme med en del erfaringer, synspunkter og forslag til forbedringer. En del av disse er styret kjent med.

Rapportering om økonomi

Slik situasjonen har vært i sameiet det siste året, hadde jeg forventet mer åpenhet og informasjon om økonomien. Så vidt jeg kan se er det bare informert en gang, 21. september 2024:

«Per utgangen av august har sameiet en saldo på kr. 822 566,- på driftskontoen, i tillegg til en ubenyttet lånereserve på ca. 2 000 000.»

Denne økonomiske beskrivelsen virket lovende, men på meg «skurret» den en god del. Dette bl.a. fordi økningen i felleskostnader til ut august bare utgjorde ca. kr 180.000, og regnskapet for 2024 viste leverandørgjeld ved årsskiftet på hele kr 714.670.

Vi har blitt informert om at det har blitt arbeidet mye med det elektriske anlegget, der mye først vil bli bokført i 2025.

Jeg vil foreslå at styret blir pålagt å gi regelmessige økonomiske rapporter gjennom året, minst hvert kvartal.

Planlegging og budsjettering av vedlikeholdsarbeider

Det har siden oppussingen i 2017 ikke vært budsjettert konkrete vedlikeholdsarbeider. Det har vært påstått å foreligge en vedlikeholdsplan, men denne har vist seg å ikke ha noen verdi.

Vi er ikke blitt informert om det nå arbeides med en slik plan.

Det er nylig vært utført ganske omfattende arbeider med belysning. Disse er utført uten tilbud fra flere leverandører. Vi er heller ikke informert om kostnadene.

Jeg vil foreslå at vedlikeholdsprosjekter i størst mulig grad følger en plan og at prosjektene legges frem på årsmøter.

Arbeidsoppgaver i hvert hus som ikke utføres av sameiet. Huskontakter

Det er en rekke arbeidsoppgaver i hvert hus som styret ikke har ansvaret for. Inntil de nye vedtektene ble innført i 2018, hadde styremedlemmet i huset ansvar for husmøter, der arbeidsoppgaver kunne diskuteres og fordeles.

I fjor utpekte det nye styret huskontakter. I 54 hadde vi en vellykket vårdugnad, men det har ellers vært lite aktivitet. Bl.a. har ingen noe ansvar vedrørende driften av vaskerommene.

Jeg vil foreslå at det lages felles regler for hvordan huskontakter velges og hvordan de ovennevnte arbeidsoppgavene skal fordeles mellom de enkelte sameierne i husene.

Organisering og utarbeidelse av innholdet på Vibbo

Med innføringen av Vibbo har det blitt mange og nye muligheter for informasjon og kommunikasjon i sameiet. Jeg kan ikke se at det er arbeidet særlig med dette.

Bl.a. er mye av innholdet på vår tidligere hjemmeside er ikke overført til Vibbo. Eksempelvis informasjon til nye seksjonseiere og hvordan man bestiller nøkler.

Jeg vil foreslå at det velges/utpekes en egnet og interessert person til å ha ansvaret for innholdet på Vibbo. Denne personen må ikke være et styremedlem.

Styrets innstilling

Styrets innstilling til forslag 1:

Styret støtter dette forslaget.

Styrets innstilling til forslag 2:

Styret skal informere om store vedlikeholdsprosjekter, og at disse vedtas i et årsmøte. Mindre prosjekter som anses som nødvendige, og som ikke krever større investeringer, er styrets mandat og ansvar.

Styrets innstilling til forslag 3:

Styret legger frem en oppdatert versjon av instruksen til Huskontaktene hvor et nytt punkt som omhandler rapportering til styret om feil og mangler på utstyret i vaskerommene tilføyes. Det er styret som er ansvarlige for driften av vaskerommene. Styret oppnevner huskontakter basert på innstilling fra de ulike blokkene.

Styrets innstilling til forslag 4:

Styret er ansvarlig for den informasjonen som legges ut offisielt på Vibbo.

Sittende styre har ikke tilgang til tidligere hjemmeside, og ønsker innspill til forbedringer fra forslagsstiller. Til informasjon jobbes det samtidig med å laste opp viktig, historisk dokumentasjon til Vibbo og Styrerommet som vi har mottatt fra tidligere styremedlemmer i sameiet.

Forslag til vedtak 1

Styret blir pålagt å gi regelmessige økonomiske rapporter gjennom året, minst hvert kvartal.

Forslag til vedtak 2

Vedlikeholdsprosjekter skal i størst mulig grad følge en overordnet plan, og prosjektene legges frem på årsmøter.

Forslag til vedtak 3

Det lages felles regler for hvordan huskontakter velges, og hvordan de ovennevnte arbeidsoppgavene skal fordeles mellom de enkelte sameierne i husene.

Forslag til vedtak 4

Det velges/utpekes en egnet og interessert person til å ha ansvaret for innholdet på Vibbo. Denne personen trenger ikke å være et styremedlem.

Sak 8

Antall biler, biltype og hengere pr seksjonseier/seksjon

Forslag fremmet av:
Vibeke Midgaard

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn for forslaget som fremmes til årsmøtet:

Antall biler pr husstand er 1,6 i Norge (kilde Dagsavisen og SSB) og total kjørelengde øker.

Økningen i antall biler, hengere og andre kjøretøy pr husstand er en reell utfordring mht. parkering. Utfordringen blir større ved at mange også må tar større arbeids-/firmabiler med hjem til nærområdet for lettere å kunne komme i gang med arbeidet på morgen (eksempler er Asko-biler, busser, håndverkerbiler, mindre lastebiler, hengere, varebiler, etc). I mange områder er det vanskelig med plass til alle slike kjøretøy/hengere på egen tomt. Når det ikke er plass/ønskelig med parkering på egen tomt, blir slike kjøretøy/hengere ofte parkert i offentlig vei i nærområdet.

På Nordstrand er det en kjent problemstilling at mange parkerer biler/hengere/store lastebiler, busser, hestehengere, varebiler, maxitaxier, etc i gateparkering. Det er flere forklaringer til problematikken. Noe skyldes at mange har med arbeidsbiler hjem for å starte jobben hjemmefra som nevnt ovenfor, andre grunner er en stor økning i utleieenheter som gir flere mennesker og biler enn det er plass til/man ønsker å ha parkert på egen tomt og noen velger å langtidsparkere biler andre steder enn der de bor – antagelig pga mangel på parkeringsplasser, etc. Listen er ikke uttømmende.

På Nordstrand og Ljan kan man ta turen til Birgitte Hammersvei (snutten mellom Kyhns vei og Solveien), Herregårdsveien, Midtåsen, for å se problematikken.

Med Oslo kommunes innstramming i mulighetene til gateparkering er dette en problematikk som bare har økt.

For ØLB III og ØLB SA har dette vært en kjent problemstilling i lengre tid. Styret i ØLB SA har i mange år fulgt opp problemet. Tidligere Styre i ØLB III har også fulgt opp dette når det har vært knyttet til ØLB III. Det er også lagt ut meldinger på Facebooksiden «Midtåsen» med oppfordring til å ta tak i problemstillingen med biler som parkerer her og som ikke hører hjemme i området.

Den gang var det pekt på langtidsparkering av hengere, bobiler og vannskutere m.m.

Problemstillingen er også flere ganger omtalt i Nordstrand blad.

Det understrekes på det sterkeste at forslaget ikke er personrettet eller basert på nyere historikk.

Begrunnelse for forslaget:

Det er ofte hørt i ØLB III at «det er for få parkeringsplasser». Etter min mening er dette å snu opp ned på problematikken. Dersom man til enhver tid skal ha «mange nok oppstillingsplasser» til det antall biler/henger, kjøretøy som seksjonseierne i ØLB III (og ØLB SA) måtte trenge, vil det måtte gjøres store inngrep i området. Som alle er kjent med ønsker medlemmene i ØLB SA å beholde området så urørt som mulig fremover. Dette mener jeg ØLB III bør ta på alvor og dermed regulere antall biler som seksjonseiere kan ha med og parkere på ØLB IIIs og ØLB SAs område.

Etter min mening bør et forslag begrense antall biler til 2 stk pr seksjonseier og 1 henger. Type bil bør være vanlig personbil. Forslaget bør også ta med en regulering om at seksjonseieren skal kunne plassere 1 av bilene/hengeren i garasje. Dette betyr i så fall at man må eie en garasje og at type bil og henger må kunne få plass i garasjene som er tilgjengelige innenfor ØLB SA.

Selv med en regulering som foreslås her, vil det være trangt om plassen dersom alle skulle ha det foreslåtte maksimale antall biler og hengere.

En slik regulering vil være med på å sikre at området fortsatt forblir så hyggelig som det er i dag og sikre at det blir mulig for alle som bor her å parkere på området.

Forslag som stemmes over:

Styret i ØLB III skal utarbeide – og legge frem for avstemming på et årsmøte – en ny vedtektstekst til vedtektene i ØLB III som regulerer antall biler og hengere (2+1), samt type bil (personbil), som en seksjon kan eie og parkere på ØLB III og ØLB SAs område. Det skal også inkluderes en regulering om bruk av garasje for minst 1 av bilene/hengerne.

Det stemmes JA eller NEI til forslaget.

Vibeke Midgaard

2025.02.27

Styrets innstilling

Styret ser det ikke som sameiets oppgave å bestemme hvor mange, eller hvilken type kjøretøy eller hengere en seksjonseier til enhver til skal ha rett til å eie. Det vises ellers til punktet om parkering i det reviderte velkomstbrevet under "nye beboere" på Vibbo, og som sendes ut til alle nye seksjonseiere:

"Parkeringen fungerer etter «først-til-mølla»-prinsippet for sameiets egne plasser. Midtåsen er kommunal, og underlagt kommunale parkeringsregler. Vi oppfordrer alle som har en garasje til å bruke denne så langt det lar seg gjøre for å lette parkeringen for alle."

Styret foreslår at forslaget avvises

Forslag til vedtak

Styret i ØLB III skal utarbeide – og legge frem for avstemming på et årsmøte – en ny vedtektstekst til vedtektene i ØLB III som regulerer antall biler og hengere (2+1), samt type bil (personbil), som en seksjon kan eie og parkere på ØLB III og ØLB SAs område. Det skal også inkluderes en regulering om bruk av garasje for minst 1 av bilene/hengerne. Det stemmes JA eller NEI til forslaget

---

Sak 9

Forslag til årsmøtet i ØLB III – 2025 – Styrets sammensetning

Forslag fremmet av:
Vibeke Midgaard

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Årsmøtene i ØLB III har i mange år dessverre vært krevende øvelser med mye uenighet. Uenighet er helt naturlig og det kan være mye god drivkraft i uenighet, dersom man klarer å kommunisere seg gjennom uenigheten og evt. lande på noe som er omforent. Om man ikke blir enig, er avstemming den gode løsningen i demokratier.

I ØLB III er det mange flinke folk og mye kunnskap som kan komme til nytte. Seksjonseierne er tjent med at gode krefter jobber sammen om å få til god drift av sameiet.

Styret i ØLB III bør settes sammen av seksjonseiere med bred erfaring og kunnskap, engasjement for sameiet og området og med kunnskap om den konkrete historikken til sameiet.

Det er også viktig med kunnskap og innsikt i ØLB SA og tilhørende sakskompleks – både av eldre og nyere dato.

På årsmøtet i 2024 kom det et benkeforslag på en ekstern kandidat som styreleder. Informasjon om kandidaten ble lagt frem muntlig fra «bak i salen» og det var vanskelig å få oversikt eller innsikt i kompetanse til kandidaten. Det har aldri tidligere vært eksterne styremedlemmer i ØLB III.

Som det fremgikk av den muntlige fremlegging fra den eksterne styrelederkandidaten skulle han ha godtgjørelse på 157 000 kr for 8 styremøter og 1 årsmøte. Han skulle kompenseres for ytterligere arbeid. Det fremgikk ikke hvordan ytterligere kompensasjon skulle vurderes eller besluttes.

En slik fremlegging og prosess gir mange usikkerhetsmomenter omkring den mulige reelle kostnaden for en ekstern styreleder/styremedlem og dennes bakgrunn og motiv.

Dessverre er trenden i samfunnet at mange som bor i sameier/borettslag ikke ønsker å jobben og ansvaret det er å sitte i et styre. Det har vært en reell problematikk i ØLB III også når valgkomiteen har forsøkt å finne kandidater. Dette er synd. Jeg håper virkelig at flere vil stille til valg og ta ansvaret for drift av sameiet og sørge for at dette gjøres i samarbeid mellom seksjonseierne.

Hvis seksjonseierne sørger for å stå sammen og samarbeide om gode løsninger, tjener ØLB III på det. Et internt styre får langt mindre i godtgjørelse enn eksterne. Seksjonseiere er også nærmere og mer engasjert for området, er faktisk til stede i hverdagen, kjenner verdien av området og bør kjenne bedre til historikken (når man har bodd her en stund, i hvert fall).

I 2024 fikk valget av nytt styre også som konsekvens at det ikke var med noen som hadde sittet i styret fra året før eller de senere 10 årene! Det er sameiet ikke tjent med. Ikke nå – gitt situasjonen ØLB III og ØLB SA befinner seg i – og heller ikke i fremtiden. Det er utrolig viktig at vi alltid har med oss folk i styret som kjenner til historikken.

Kjennskap til historikken bør sikres i vedtektene. Det samme bør styringen av sameiet gjennom seksjonseiere i styret.

Det fremmes derfor et forslag til avstemming på årsmøtet som nedenfor. Jeg håper alle seksjonseiere ser viktigheten av de foreslåtte endringene i vedtekten.

Vedtektenes §7 lyder for tiden som følger:

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.

Vedtektens §7-1 foreslås endret til:

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

(1) Sameiet skal ha et styre som består av seksjonseiere. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Sameiet skal også ha en valgkomité med to medlemmer som består av seksjonseiere. Styret skal alltid ha minst 1 medlem med fra foregående styreperiode.

Forslag til avstemming:

Vedtektenes § 7-1 endres til: §7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som består av seksjonseiere. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Sameiet skal også ha en valgkomité med to medlemmer som består av seksjonseiere. Styret skal alltid ha minst 1 medlem med fra foregående styreperiode.

Det stemmes JA eller NEI til forslaget. Forslaget må ha 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Forslag nr 2, dersom forslag nr 1 ikke vedtas:

Vedtektenes § 7-1 endres til: §7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(2) 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 som består av seksjonseiere.

Styret skal alltid ha minst 1 medlem med fra foregående styreperiode.

Det stemmes JA eller NEI til forslaget. Forslaget må ha 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Vibeke Midgaard

Styrets innstilling

I Eierseksjonsloven Lovkommentar 2019 i kapitel 3 "Krav til styremedlemmer" står det

Krav til styremedlemmer.
"Hovedregelen er at hvem som helst kan velges til styremedlem. Det kan være personer som ikke har noen tilknytning til sameiet(....). Siden lover tillater at vedtektene bestemmer at bare fysiske personer kan velges, er det ikke adgang til å vedtektsfeste andre begrensninger, f.eks. at bare seksjonseiere er valgbare"

Det er med andre ord ikke tillatt å sette begrensninger på hvem som kan velges inn i styret da dette vil begrense demokratiets funksjon.

Kontinuitet.

Så over til forslaget om å sikre kontinuitet i styret ved å pålegge minst ett styremedlem fra forrige styreperiode til å sitte i styret. Årsmøtet skal stå fritt til å skifte ut et styre man er misfornøyd med.

Ser man Eierseksjonsloven Lovkommentar 2019 i kapitel 5.2 står det "Seksjonseierne kan alltid avsette et styremedlem man ikke er fornøyd med.(....) Regler om å avsette et styremedlem på ordinært og ekstraordinært årsmøte er ufravikelig, og kan ikke begrenses i vedtektene" Et styremedlem kan også trekke seg uten at dette skal være regulert i vedtektene.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er normalt to år, men kan unntaksvis velges for et år for å sikre kontinuitet i styrearbeidet. Styremedlemmer kan gjenvelges. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

Forslag 1, Avvises på bakgrunn av det som står i Eierseksjonsloven Lovkommentar 2019 i kapitel 3 "Krav til styremedlemmer"

Forslag 2, avvises på bakgrunn av det som står i Eierseksjonsloven Lovkommentar 2019 i kapitel 5.2

Forslag til vedtak

Forslagene avvises på bakgrunn av det som står i Eierseksjonsloven Lovkommentar 2019 i kapitel 3 "Krav til styremedlemmer" Og det som står i Eierseksjonsloven Lovkommentar 2019 i kapitel 5. Forslagene kan ikke godkjennes. Det stemmes nei til begge.

Sak 10

Gjennomføre en total vann- våtromsrehabilitering med oppstart i september 2025.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har innhentet flere pristilbud på vann, avløpsrør og våtrom, med en standard løsning, men hvor det er muligheter for tilvalg for hver enkelt.

Det vil gjort en befaring i alle seksjonene før arbeidet starter også for de som nylig har foretatt renovasjonsarbeider for å avgjøre om disse kan beholdes, eller om det må gjennomføres endringer.

Byggetid for hele prosjektet vil være ca. 3 mnd. og byggetid pr leilighet vil være 5 uker.

I standardløsningene som er tilbudt er det blant annet med:

- Alle avløpsrør byttes fra overkant kjellergulv og over siste utstyr i øverste etasje.
- Nytt sluk
- I kjøkkenbenker byttes avløp frem til vannlås
- Vannrør i kjellere fra vanninnlegg til og med oppleggskraner i kjellertak
- Alle vannrør byttes fra oppleggskraner i kjeller frem til og med tappesteder
- Nye rør legges fra himling og ned til utstyr. Evt. fra rørkasse og til servant.
- Aqua stop i fordeler-skap på bad med sensorledninger til alle kjøkkenbenker.

- Eksisterende fliser/ veggkledning rives og pusses/ platekles før ny membran og flis.
- Ny gulvstøp med varmekabel og regulator
- Membraner på gulv og vegg fra Rescon Mapei (systemgodkjenninger fra SINTEF)
- Nedsenket dusjområde ned 5x5 fliser, øvrig gulv 20x20 og vegger får 20x40 fliser
- Downlights med dimmer i himling i både wc-rom og baderom
- Nytt vegghengt wc med softclose-sete
- Tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel på bad (vann, avløp og stikkontakter)
- Senket hvitmalt himling utført i ett lag gips
- Rørfordelerskap for rør i rør plasseres over wc på bad
- Nye hvitmalte lister på innside av baderom og wc-rom og terskler mot nytt badegulv og golv i wc-rom
- De-remont av dusjbatteri/ servantbatteri. Evt. montering av nytt utstyr (tilvalg).

Tilførte kvaliteter ved ett felles prosjekt:

- Alle får nye våtrom iht. krav Tekniske forskrifter (TEK17)
- Alle får nytt sluk
- Sameiet får sikret at branntettingen ved tiltak i brannskillet blir ivaretatt
- Eierne vil i fremtiden kunne fornye overflater uten å berøre felleskapet sine installasjoner, da alt av vann- og avløpsrør og sluk blir skiftet ut i prosjektet.
- Alle gulv og vegger blir vanntette med membran.
- Det er mulig for omlegging til felles varmtvann
- Det legges varmekabel i golvet med type Extreme varmekabel i alle bad
- Alle får nytt vegghengt wc i gunstig høyde, og det tilrettelegges for støttehånd og eiere som ønsker det kan bestille få wc med elektrisk høyjustering så toalettet kan tilpasses fysisk form og endringer i fysisk form.
- Sluk kan plasseres slik at det er tilrettelagt for både for badekar og trinnfri dusj (tilrettelegging for fremtiden) – ikke ivaretatt i dag i original løsning.
- Nytt energisparende innfelt lys i nedsenket himling, som følge av ny avløpsrør som legge under etasjeskillere, for å sikre fremtidig tilgang for vedlikehold
- Det blir en kort gjennomføringstid i stedet for oppdeling i flere prosjekter
- Lav kostand pr. boenhet – i forhold til å gjøre det samme i egen regi
- Rentefradrag på andel fellesgjeld i sameiet
- Nye vann- og avløpsrør tilfører verdi for fremtidige kjøpere da, de vet at de ikke er behov for nye tiltak i fremtiden.
- Ny bad tilfører større trivsel og komfort for enkelte eier
- Det er tilrettelagt for fremtidige estetiske oppussinger i regi av eier, uten behov for inngripen i brannskiller eller mot nabo.

Estimert kostnadsramme basert på mottatte tilbud kr. 14 755 000,-

Styrets innstilling

Styret ber årsmøte å vurdere dette tiltaket. Prisen er basert på at det utføres samtidig for alle seksjoner.

Forslag til vedtak

Gjennomføre en vann- og våtromsrehabilitering til en estimert kostnad på NOK 14 755 000,- med oppstart i september 2025.

Sak 11

Engasjere en egen prosjektleder for oppfølging av dette

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å trygge arbeidet og kvaliteten i forbindelse med en total rehabilitering har vi innhentet tilbud på dette arbeidet.

Prosjektledelse for dette arbeidet er stipulert til kr. 170 000,-

Forslag til vedtak

Styret inngår en intensjonsavtale ifm. total rehabiliteringen

---

Sak 12

Rørfornying i alle leilighetene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å skifte og rehabilitere vann- og avløpsstruktur til alle leiligheter for å ivareta boligselskapets vedlikeholdsansvar.

Arbeidet vil bestå i å skifte og rehabilitere alle vann- og avløpsrør i felles infrastruktur samtidig. Dette vil gjøres i en felles kanal på hver side i oppgangene som i dag.

Fordelen med å gjennomføre denne rehabiliteringen er å eliminere risikoen for lekkasjer i gammel infrastruktur, og vil i sin tur være kostnadsbesparende for sameiet når seksjonseiere ønsker å rehabilitere egne bad/WC på et senere tidspunkt. Dette vil også klargjøre og forenkle arbeidet for fremtidig rehabilitering av egne seksjoner.

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Styret anbefaler å vedta en rørfornying som beskrevet i punkt 10, og basert på informasjonen fra informasjonsmøtet i Nordstrandhuset 25. mars 2025.

Dette arbeidet har en stipulert pris på Kr. 4 800 000,-

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å gjennomføre denne rehabiliteringen av rørstammene.

Sak 13

Omlegging til felles varmtvannstank i hvert bygg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår en omlegging til felles varmtvann i hvert bygg med tilhørende varmepumper for redusert energibruk til varmt forbruksvann. Disse kan plasseres i fellesareal i kjeller med tilhørende luft-til-vann varmepumpe, og vannmålere til hver enkelt seksjon kan monteres for korrekt fakturering av vannforbruk.

Denne løsningen vil bidra til å:

- styrke brannsikkerheten i byggene
- kraftig redusere risiko for lekkasjer
- gi besparelser i strømutgifter for hver enkelt seksjonseier
- redusere forsikringspremier
- gi en konkret oversikt over eget vannforbruk, med korrekt fakturering av dette

Styrets innstilling
Styret anbefaler å avvikle ordningen med individuelle varmtvannstanker/beholdere, og foreslår å implementere et felles varmtvannssystem som installeres i hver blokk.

Videre kan det bli installert vannmålere, slik at hver seksjonseier faktureres for sitt individuelle vannforbruk. Denne omleggingen vil betydelig redusere risikoen for lekkasjer i den enkelte seksjon, samt i kjelleområder og boder.

Som følge av dette vil det vi oppnå besparelser både i vedlikeholdskostnader, og kostnader knyttet til strøm og forsikring, samtidig som risikoen for lekkasjer reduseres.

De estimerte kostnadene for implementering av dette tiltaket er stipulert til

NOK 1 650 000,-, tilsvarende NOK 34 375 per seksjonseier.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar å implementere et felles varmtvannssystem i hvert bygg.

Sak 14

Vedtektesendring §4 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Boligsameiet har vedlikeholdsansvaret for felles infrastruktur på blant annet vann- og avløpsrør, og rørdeler som den enkelte eier ikke har anledning til å vedlikeholde i egen regi. Denne type arbeid må utføres fagmessig. I tillegg kan dette ikke utføres uten å bryte brannskillet, noe som er søknadspliktig hos Plan og Bygningsetaten.

I ØLB III har man nedfelt spesielle regler i vedtektene når det gjelder denne type vedlikehold.

For å sikre boligsameiets vedlikeholdsansvar ønsker vi å gjennomføre endringer i sameiets vedtekt 4.12. Gjeldende tekst sier:

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.

****

Med denne vedtekten risikerer sameiet å få store, uforutsette kostnader dersom flere ønsker å rehabilitere bad/WC enkeltvis, og i egen regi. Styret ønsker at denne typen rehabilitering av felles infrastruktur gjøres samlet, og i regi av sameiet for å kvalitetssikre og beholde oversikten over hvilke tekniske løsninger som er benyttet. I tillegg vil dette spare sameiet for store utgifter.

Styret foreslår derfor å endre teksten i vedtekten til følgende, altså at man fjerner den delen av teksten som starter med "Rørene skal byttes ut med nye rør i godkjent materiale (..)". Ny vedtekt vil således lyde slik:

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 til å skifte ut grenrør og sluk iht. lover og vedtekter og følge våtromsnormen. (Disse rørene må være i godkjent materiale)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår å fjerne deler av teksten i eksisterende vedtekt 4.12 for å tydeliggjøre sameiets vedlikeholdsansvar, samt spare sameiet for uforutsette utgifter.

Styret foreslår å fjerne følgende tekst fra vedtekten:
"*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."

Forslag til vedtak

Det foreslåtte avsnittet fjernes fra vedtektene på bakgrunn av sameiets vedlikeholdsansvar, og for å sikre bedre kostnadskontroll.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte, valgkomiteen sin innstilling.

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder Bjørn Eieland. Han fakturer sine tjenester via firmaet Be on Track med kr. 13 847 pr mnd. som fast honorar.

Styremedlem Ken Haga

Styremedlem Trine Rein

Styremedlem Ella Bjørk Heidardottir

Varamedlem Gry Marit Lillevik Refsnes

Vårt forslag til valgkomite:

Liv Flecher

Sissel Heiersted

Representant til ØBL SA:

Ken Haga

Roller og kandidater

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

- Bjørn Eieland

  Tar gjenvalg 1 år som styreleder(ekstern)
  Han fakturer sine tjenester via firmaet Be on Track med kr. 13 847 pr mnd. som fast honorar.

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

- Ella Bjørk Heidardottir

  Velges for 1 år som styremedlem
- Ken Haga

  Tar gjenvalg 1 år som styremedlem
- Trine Rein

  Tar gjenvalg 1 år som styremedlem

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

- Gry Marit Lillevik Refsnes

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

- Liv Fleicher
- Sissel Heiersted

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

- Ken Haga

Sak 16

Oversikt over vedlikehold og anskaffelser f.om. 1985 (skal ikke stemmes over)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oversikt vedlikeholdsarbeider og diverse anskaffelser etter 1985

Forslag til vedtak
Oversikt vedlikeholdsarbeider og diverse anskaffelser etter 1985

Vedlegg
4. Oversikt vedlikeholdsarbeider og diverse anskaffelser etter 1985.pdf

---

Styrets beretning 2024 – ØLB III

Som styret i ØLB III ønsker vi å informere om de positive endringene vi har oppnådd i løpet av året, spesielt i lys av at vi overtok et sameie som hadde en anstrengt økonomi. Vi har fått oversikt over økonomien, økt felleskostnadene slik at sameiet nå driftes med overskudd, og redusert kostnadene generelt, men økonomien fortsatt er stram.

Vårt hovedmål har vært å skape et godt og positivt bomiljø for alle seksjonseiere i ØLB III, blant annet ved å opprette et velferdsbudsjett for hver blokk på kr 5.000,- per år. Vi har også ønsket å dele informasjon om styrets arbeid gjennom året.

Møter og aktiviteter:

- Antall styremøter 12
- Antall saker behandlet: 132
- Avholdt et ekstraordinært årsmøte
- Avholdt et informasjonsmøte
- Styret har videre deltatt i fellesmøter med de øvrige sameiene i ØLB SA vedrørende Nobil`s forslag om tomtesalg
- Gjennomført to HMS-runder, samt diverse befaringer og møter.
- Gjennomførte befaringer og vurderinger i forbindelse med vedlikehold.

Tak og fasade:

- Ingen behov for rehabilitering til dags dato, men kontroll anbefales om 2-3 år.

Elektriske arbeider:

- Fullført el-kontroll av fellesområdene med utbedring av kritiske feil.
- Belysningen i alle oppganger og loft er oppgradert til energivennlig LED-belysning med sensorer, som har forbedret lysforholdene betydelig.
- Det gjenstår arbeider og noe utbedringer i kjellere og boder som ikke ble kontrollert

Uteområder:

- Befaringer og møter med nåværende og potensielle leverandører for brøyting og gressklipping.

Vann og avløp:

- Kontroll av bunnledningen etter tilbakeslag i Midtåsen 57
- Vurdering av rapport fra Kiwa AS fra desember 2022. Dette har avdekket at røropplegget i blokkene nærmer seg enden av sin levetid, spesielt når det gjelder avløpsrør samt potensielle utfordringer med trykksatt vann som kan medføre store skader. Dette må prioriteres, da flere av rørene er om lag 70 år gamle.

Vi har mottatt gode anbefalinger og løsningsforslag for mulige utbedringer, som nå evalueres og konkretiseres som et forprosjekt.

Andre tiltak:

- Vurderer muligheter for flere ladestasjoner for elbiler på området.
- Utbedret avtrekk i pipeløpene i Midtåsen.
- I Utleiegarasjen i Knut Øyens vei 9 er det gjennomført el-kontroll fra Elvia uten påviste feil. Taket bør imidlertid skiftes, og kontrakten med leietaker kan reforhandles.
- Oppdatering av 'Velkomstbrev til nye seksjonseiere i ØLB III',
- Styret har gjeninnført huskontakter for å forbedre kommunikasjonen og oppfølgingen i hver blokk og oppdatert denne instruksen.

Huskontakter:

- Nr. 52 - Arnt Gisnås
- Nr. 54 - Benedicte Bruun-Lie
- Nr. 57 - Sissel Heiersted
- Nr. 59 - Gry Refsnes (avtroppende)

Styret innførte en vedlikeholds- og velferdspost for alle blokkene på NOK 5000,-, som dekkes via utlegg og Vibbo. I tillegg har vi oppfordret til rydding av bomberom, loft og kjeller, noe som har blitt godt gjennomført.

Styret har under befaring observert at det oppbevares en del private gjenstander i fellesområdene og oppfordret alle til å rydde. Vi mener det er nødvendig å leie en container til våren, slik at seksjonseierne kan kvitte seg med det som har samlet seg opp. Inntil containeren er tilgjengelig, anbefaler styret at alle seksjonseiere benytter anledningen til å selge eller gi bort ting de ikke lenger ønsker å beholde.

Vi ser frem til et fortsatt godt samarbeid i ØLB III.

Med vennlig hilsen,

Styret

Shape the future with confidence

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

Til årsmøtet i Øvre Ljan Boligsameie III

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Ljan Boligsameie III som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo document key: MKMFG-NYD2U-1O7O7-FD422-GDOLP-5TIC4

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede 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. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 6. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: MKMFG-NYD2U-1O7O7-FD422-GDOLP-5TIC4

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."

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-06 19:04:00 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MKMFG-NYD2U-1O7O7-FD422-GDOLP-5TIC4

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyre enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning i lånekostnader.

Driftskostnadene er i henhold til budsjett.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 810 976.

Felleskostnader 2025

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 872 840	2 496 258	2 651 000	3 038 756
Inntekter vaskeri					15 000
Ladeinntekter EL-bil		87 130	9 207	0	80 000
Andre inntekter	3	16 927	605 608	37 000	35 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 976 897**	**3 111 073**	**2 688 000**	**3 168 756**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 152	-10 152	-10 152	-10 000
Styrehonorar	5	-72 000	-72 000	-72 000	-72 000
Revisjonshonorar	6	-7 196	-6 720	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-121 645	-115 525	-128 000	-128 000
Konsulenthonorar	7	-32 631	-90 920	-85 000	-330 000
Drift og vedlikehold	8	-132 333	-688 896	-220 000	-300 000
Forsikringer		-256 221	-239 442	-263 000	-280 000
Festeavgift		-70 514	-108 361	-108 361	-108 000
Kommunale avgifter	9	-419 061	-336 887	-415 500	-496 420
Kostnader sameie		-9 300	-598 300	-9 300	-9 000
Energi/fyring	10	-105 722	-63 218	-70 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-324 882	-337 832	-365 000	-330 000
Andre driftskostnader	11	-326 144	-315 029	-275 000	-277 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 047 337**	**-2 983 281**	**-2 028 813**	**-2 428 420**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**929 560**	**127 792**	**659 187**	**740 336**
Innbetalt andel fellesgjeld		250 057	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 179 617**	**127 792**	**659 187**	**740 336**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 410	2 588	0	0
Finanskostnader	13	-388 099	-324 576	-337 000	-370 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-384 689**	**-321 988**	**-337 000**	**370 336**
Avdrag lån					-333 096
ÅRSRESULTAT		**794 928**	**-194 196**	**322 187**	**37 240**
Overføringer:					
Til/ Fra annen egenkapital		794 928	-194 196		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 348	4 882
Forskuddsbetalte kostnader		79 093	96 750
Andre kortsiktige fordringer	14	3 793	1 896
Driftskonto OBOS-banken		797 184	217 381
Sparekonto OBOS-banken		3 002	2 898
SUM OMLØPSMIDLER		**900 420**	**323 807**
SUM EIENDELER		**900 419**	**323 807**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-4 360 115	-5 155 043
SUM EGENKAPITAL		**-4 360 115**	**-5 155 043**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 171 090	4 701 081
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 171 090**	**4 701 081**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 528	9 487
Leverandørgjeld		71 853	714 670
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	0
Påløpte renter		2 063	30 433
Påløpte avdrag		0	23 179
SUM KORTSIKTIG GJELD		**89 444**	**777 769**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**900 419**	**323 807**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Øvre Ljan Boligsameie III

Bjørn Eieland Trine Rein Gry Lillevik Refsnes

Ken Kalmar Haga

BEHANDLET

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	2 270 136
Lånekostnad II (adm)	402 171
Lånekostnad I (adm)	198 636
Regulering IN lån 2 (adm)	1 095
Regulering IN lån 1 (adm)	802
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 872 840**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Årlig garasjeleie	12 000
Automatpenger	4 927
SUM ANDRE INNTEKTER	**16 927**

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 2023/2024, og er på kr 72 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 283, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 196.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 256
Andre konsulenthonorarer	-9 375
SUM KONSULENTHONORAR	**-32 631**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-40 624
Drift/vedlikehold VVS	-6 174
Drift/vedlikehold elektro	-65 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 910
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-132 333**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-235 451
Feieavgift	-13 056
Renovasjonsavgift	-170 554
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-419 061**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-105 722
SUM ENERGI / FYRING	**-105 722**

BEHANDLET

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-800
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 040
Håndverktøy	-1 199
Annet driftsmateriale	-9 384
Renhold ved firmaer	-75 090
Snørydding	-101 855
Gressklipping	-83 388
Andre fremmede tjenester	-34 830
Trykksaker	-3 477
Andre kostnader tillitsvalgte	-283
Andre kontorkostnader	-2 852
Bank- og kortgebyr	-2 943
Øreavrunding	-3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-326 144**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 789
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	621
SUM FINANSINNTEKTER	**3 410**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-376 604
Renter på leverandørgjeld	-4 979
Renter og provisjon på kassekreditt	-6 516
SUM FINANSKOSTNADER	**-388 099**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	3 793
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 793**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-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	3 022 189
Egenkapital fra IN tidligere år	1 980 228
Egenkapital fra IN 2024	250 057
Reduksjon EK fra IN	-892 359
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**4 360 115**

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: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken - 9820.73.63294 - 1OB982		
Renter 31.12: 7,300, løpetid 20 år		
Opprinnelig, 2011	-3 275 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 454 824	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	117 605	
Nedbetalt tidligere, IN	629 629	
Nedbetalt i år, IN	63 506	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-1 009 436

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

OBOS-Banken - 9820.75.50612 - OBOS01		
Renter 31.12: 7,300, løpetid 20 år		
Opprinnelig, 2017	-6 100 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 238 867	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	156 925	
Nedbetalt tidligere, IN	1 350 599	
Nedbetalt i år, IN	186 551	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-3 167 058

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

OBOS-Banken - 9820.83.27925 - OBOS02		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Renter 31.12: 7,300, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2024	-1 000 000	
Nedbetalt i år	5404	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-994 596
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 171 090**

Resultatanalyse 2024
Øvre Ljan Boligsameie Iii

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 872 840	2 651 000	-221 840	-8 %
Ladeinntekter EL-bil	87 130	0	-87 130	100 %
Andre inntekter	16 927	37 000	20 073	54 %
Sum driftsinntekter	**2 976 897**	**2 688 000**	**-288 897**	**-11 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-10 152	-10 152	0	0 %
Styrehonorar	-72 000	-72 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-7 196	-7 500	-304	4 %
Andre honorarer	-130 908	0	130 908	100 %
Forretningsførerhonorar	-121 645	-128 000	-6 355	5 %
Konsulenthonorar	-32 631	-85 000	-52 369	62 %
Drift og vedlikehold	-132 333	-220 000	-87 667	40 %
Forsikringer	-256 221	-263 000	-6 779	3 %
Festeavgift	-70 514	-108 361	-37 847	35 %
Kommunale avgifter	-419 061	-415 500	3 561	-1 %
Ladekostnader EL-bil	-28 628	0	28 628	100 %
Kostnader sameie	-9 300	-9 300	0	0 %
Energi/fyring	-105 722	-70 000	35 722	-51 %
TV-anlegg/bredbånd	-324 882	-365 000	-40 118	11 %
Andre driftskostnader	-326 144	-275 000	51 144	-19 %
Sum driftskostnader	**-2 047 337**	**-2 028 813**	**18 524**	**-1 %**
Driftsresultat før IN	**929 560**	**659 187**	**-270 373**	**-41 %**
Innbetalt andel fellesgjeld	250 057	0	-250 057	100 %
Driftsresultat	**1 179 617**	**659 187**	**-520 430**	**-79 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	3 410	0	-3 410	100 %
Finanskostnader	-388 099	-337 000	51 099	-15 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-384 689**	**-337 000**	**47 689**	**-14 %**
Årsresultat	**794 928**	**322 187**	**-472 741**	**-147 %**

BESKYTTET

Oversikt vedlikeholdsarbeider og diverse anskaffelser etter 1985

2024

Nye energisparende belysning på alle loft

Nye energisparende belysning med bevegelsessensor i alle oppgangene

Gjennomført El kontroll i fellesområdene

Montering av ny avtrekksvifte til pipeløpet i 57 B

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.

Vedlegg 3 31 av 36 1016 årsrapport.pdf

14 Øvre Ljan Boligsameie III

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.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25
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.

Protokoll til årsmøte 2025 for ØVRE LJAN BOLIGSAMEIE III

Organisasjonsnummer: 979418396
Møtet ble avholdt 1. april kl. 18:00, Nordstrandhuset, Nordstrandveien 30.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Aamoth fra Obos 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. Vedtatt. 27 til stede + 8 fullmakter, totalt 35 stemmeberettigede**

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Christian Norløff fra OBOS foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Sissel Randi Heiersted velges som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 72 000. Godtgjørelse til ekstern styreleder er fakturert særskilt med kr 157 090,- for perioden.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 72 000.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

7. Forslag fra Jan Ulleberg til årsmøtet 1. april 2025

Fremmet av: Jan Ulleberg

Styret som ble valgt på det forrige årsmøtet kom til under veldig spesielle omstendigheter. Bl.a. var et flertall misfornøyd med hvordan sameiet hadde vært styrt de siste årene. Dette hadde toppet seg da det i årsberetningen kom frem at vi ikke hadde midler til videre drift uten å få tilført betydelige ekstra midler.

Etter mitt syn har det nye styret vist langt bedre åpenhet og samarbeidsvilje overfor sameierne enn før.

Imidlertid vil jeg peke på forhold som har komplisert styrearbeidet:

Både styreleder og 2 styremedlemmer var nye i sameiet og hadde derfor ikke mye kjennskap til sameiet og dets historie. I tillegg har jeg forstått at styret ikke fikk nevneverdig drahjelp fra det forrige.

I det følgende vil jeg komme med en del erfaringer, synspunkter og forslag til forbedringer. En del av disse er styret kjent med.

Rapportering om økonomi
Slik situasjonen har vært i sameiet det siste året, hadde jeg forventet mer åpenhet og informasjon om økonomien. Så vidt jeg kan se er det bare informert en gang, 21. september 2024:

«Per utgangen av august har sameiet en saldo på kr. 822 566,- på driftskontoen, i tillegg til en ubenyttet lånereserve på ca. 2 000 000.»

Denne økonomiske beskrivelsen virket lovende, men på meg «skurret» den en god del. Dette bl.a. fordi økningen i felleskostnader til ut august bare utgjorde ca. kr 180.000, og regnskapet for 2024 viste leverandørgjeld ved årsskiftet på hele kr 714.670.

Vi har blitt informert om at det har blitt arbeidet mye med det elektriske anlegget, der mye først vil bli bokført i 2025.

Jeg vil foreslå at styret blir pålagt å gi regelmessige økonomiske rapporter gjennom året, minst hvert kvartal.

Planlegging og budsjettering av vedlikeholdsarbeider
Det har siden oppussingen i 2017 ikke vært budsjettert konkrete vedlikeholdsarbeider. Det har vært påstått å foreligge en vedlikeholdsplan, men denne har vist seg å ikke ha noen verdi.

Vi er ikke blitt informert om det nå arbeides med en slik plan.

Det er nylig vært utført ganske omfattende arbeider med belysning. Disse er utført uten tilbud fra flere leverandører. Vi er heller ikke informert om kostnadene.

Jeg vil foreslå at vedlikeholdsprosjekter i størst mulig grad følger en plan og at prosjektene legges frem på årsmøter.

Arbeidsoppgaver i hvert hus som ikke utføres av sameiet. Huskontakter
Det er en rekke arbeidsoppgaver i hvert hus som styret ikke har ansvaret for. Inntil de nye vedtektene ble innført i 2018, hadde styremedlemmet i huset ansvar for husmøter, der arbeidsoppgaver kunne diskuteres og fordeles.

I fjor utpekte det nye styret huskontakter. I 54 hadde vi en vellykket vårdugnad, men det har ellers vært lite aktivitet. Bl.a. har ingen noe ansvar vedrørende driften av vaskerommene.

Jeg vil foreslå at det lages felles regler for hvordan huskontakter velges og hvordan de ovennevnte arbeidsoppgavene skal fordeles mellom de enkelte sameierne i husene.

Organisering og utarbeidelse av innholdet på Vibbo
Med innføringen av Vibbo har det blitt mange og nye muligheter for informasjon og kommunikasjon i sameiet. Jeg kan ikke se at det er arbeidet særlig med dette.

Bl.a. er mye av innholdet på vår tidligere hjemmeside er ikke overført til Vibbo. Eksempelvis informasjon til nye seksjonseiere og hvordan man bestiller nøkler.

Jeg vil foreslå at det velges/utpekes en egnet og interessert person til å ha ansvaret for innholdet på Vibbo. Denne personen må ikke være et styremedlem.

Styrets innstilling
Styrets innstilling til forslag 1:

Styret støtter dette forslaget.

Styrets innstilling til forslag 2:

Styret skal informere om store vedlikeholdsprosjekter, og at disse vedtas i et årsmøte. Mindre prosjekter som anses som nødvendige, og som ikke krever større investeringer, er styrets mandat og ansvar.

Styrets innstilling til forslag 3:

Styret legger frem en oppdatert versjon av instruksen til Huskontaktene hvor et nytt punkt som omhandler rapportering til styret om feil og mangler på utstyret i vaskerommene tilføyes. Det er styret som er ansvarlige for driften av vaskerommene. Styret oppnevner huskontakter basert på innstilling fra de ulike blokkene.

Styrets innstilling til forslag 4:

Styret er ansvarlig for den informasjonen som legges ut offisielt på Vibbo.

Sittende styre har ikke tilgang til tidligere hjemmeside, og ønsker innspill til forbedringer fra forslagsstiller. Til informasjon jobbes det samtidig med å laste opp viktig, historisk dokumentasjon til Vibbo og Styrerommet som vi har mottatt fra tidligere styremedlemmer i sameiet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret blir pålagt å gi regelmessige økonomiske rapporter gjennom året, minst hvert kvartal.

✓ **Vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Vedlikeholdsprosjekter skal i størst mulig grad følge en overordnet plan, og prosjektene legges frem på årsmøter.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Det lages felles regler for hvordan huskontakter velges, og hvordan de ovennevnte arbeidsoppgavene skal fordeles mellom de enkelte sameierne i husene.

✓ **vedtatt.**

Forslag til vedtak 4:
Det velges/utpekes en egnet og interessert person til å ha ansvaret for innholdet på Vibbo. Denne personen trenger ikke å være et styremedlem.

✓ **vedtatt.**

8. Antall biler, biltype og hengere pr seksjonseier/seksjon

Fremmet av: Vibeke Midgaard

Bakgrunn for forslaget som fremmes til årsmøtet:

Antall biler pr husstand er 1,6 i Norge (kilde Dagsavisen og SSB) og total kjørelengde øker.

Økningen i antall biler, hengere og andre kjøretøy pr husstand er en reell utfordring mht. parkering. Utfordringen blir større ved at mange også må tar større arbeids-/firmabiler med hjem til nærområdet for lettere å kunne komme i gang med arbeidet på morgen (eksempler er Asko-biler, busser, håndverkerbiler, mindre lastebiler, hengere, varebiler, etc). I mange områder er det vanskelig med plass til alle slike kjøretøy/hengere på egen tomt. Når det ikke er plass/ønskelig med parkering på egen tomt, blir slike kjøretøy/hengere ofte parkert i offentlig vei i nærområdet.

På Nordstrand er det en kjent problemstilling at mange parkerer biler/hengere/store lastebiler, busser, hestehengere, varebiler, maxitaxier, etc i gateparkering. Det er flere forklaringer til problematikken. Noe skyldes at mange har med arbeidsbiler hjem for å starte jobben hjemmefra som nevnt ovenfor, andre grunner er en stor økning i utleieenheter som gir flere mennesker og biler enn det er plass til/man ønsker å ha parkert på egen tomt og noen velger å langtidsparkere biler andre steder enn der de bor – antagelig pga mangel på parkeringsplasser, etc. Listen er ikke uttømmende.

På Nordstrand og Ljan kan man ta turen til Birgitte Hammersvei (snutten mellom Kyhns vei og Solveien), Herregårdsveien, Midtåsen, for å se problematikken.

Med Oslo kommunes innstramming i mulighetene til gateparkering er dette en problematikk som bare har økt.

For ØLB III og ØLB SA har dette vært en kjent problemstilling i lengre tid. Styret i ØLB SA har i mange år fulgt opp problemet. Tidligere Styre i ØLB III har også fulgt opp dette når det har vært knyttet til ØLB III. Det er også

lagt ut meldinger på Facebooksiden «Midtåsen» med oppfordring til å ta tak i problemstillingen med biler som parkerer her og som ikke hører hjemme i området.

Den gang var det pekt på langtidsparkering av hengere, bobiler og vannskutere m.m.

Problemstillingen er også flere ganger omtalt i Nordstrand blad.

Det understrekes på det sterkeste at forslaget ikke er personrettet eller basert på nyere historikk.

Begrunnelse for forslaget:

Det er ofte hørt i ØLB III at «det er for få parkeringsplasser». Etter min mening er dette å snu opp ned på problematikken. Dersom man til enhver tid skal ha «mange nok oppstillingsplasser» til det antall biler/henger, kjøretøy som seksjonseierne i ØLB III (og ØLB SA) måtte trenge, vil det måtte gjøres store inngrep i området. Som alle er kjent med ønsker medlemmene i ØLB SA å beholde området så urørt som mulig fremover. Dette mener jeg ØLB III bør ta på alvor og dermed regulere antall biler som seksjonseiere kan ha med og parkere på ØLB IIIs og ØLB SAs område.

Etter min mening bør et forslag begrense antall biler til 2 stk pr seksjonseier og 1 henger. Type bil bør være vanlig personbil. Forslaget bør også ta med en regulering om at seksjonseieren skal kunne plassere 1 av bilene/hengeren i garasje. Dette betyr i så fall at man må eie en garasje og at type bil og henger må kunne få plass i garasjene som er tilgjengelige innenfor ØLB SA.

Selv med en regulering som foreslås her, vil det være trangt om plassen dersom alle skulle ha det foreslåtte maksimale antall biler og hengere.

En slik regulering vil være med på å sikre at området fortsatt forblir så hyggelig som det er i dag og sikre at det blir mulig for alle som bor her å parkere på området.

Forslag som stemmes over:

Styret i ØLB III skal utarbeide – og legge frem for avstemming på et årsmøte – en ny vedtektstekst til vedtektene i ØLB III som regulerer antall biler og hengere (2+1), samt type bil (personbil), som en seksjon kan eie og parkere på ØLB III og ØLB SAs område. Det skal også inkluderes en regulering om bruk av garasje for minst 1 av bilene/hengerne.

Det stemmes JA eller NEI til forslaget.

Vibeke Midgaard

2025.02.27

Styrets innstilling
Styret ser det ikke som sameiets oppgave å bestemme hvor mange, eller hvilken type kjøretøy eller hengere en seksjonseier til enhver til skal ha rett til å eie. Det vises ellers til punktet om parkering i det reviderte velkomstbrevet under "nye beboere" på Vibbo, og som sendes ut til alle nye seksjonseiere:

"Parkeringen fungerer etter «først-til-mølla»-prinsippet for sameiets egne plasser. Midtåsen er kommunal, og underlagt kommunale parkeringsregler. Vi oppfordrer alle som har en garasje til å bruke denne så langt det lar seg gjøre for å lette parkeringen for alle."

Styret foreslår at forslaget avvises

Forslag til vedtak:

✕ **Ikke vedtatt. Ikke vedtatt. Forslaget trekkes av forslagsstiller**

9. Forslag til årsmøtet i ØLB III – 2025 – Styrets sammensetning

Fremmet av: Vibeke Midgaard

Bakgrunn:

Årsmøtene i ØLB III har i mange år dessverre vært krevende øvelser med mye uenighet. Uenighet er helt naturlig og det kan være mye god drivkraft i uenighet, dersom man klarer å kommunisere seg gjennom uenigheten og evt. lande på noe som er omforent. Om man ikke blir enig, er avstemming den gode løsningen i demokratier.

I ØLB III er det mange flinke folk og mye kunnskap som kan komme til nytte. Seksjonseierne er tjent med at gode krefter jobber sammen om å få til god drift av sameiet.

Styret i ØLB III bør settes sammen av seksjonseiere med bred erfaring og kunnskap, engasjement for sameiet og området og med kunnskap om den konkrete historikken til sameiet.

Det er også viktig med kunnskap og innsikt i ØLB SA og tilhørende sakskompleks – både av eldre og nyere dato.

På årsmøtet i 2024 kom det et benkeforslag på en ekstern kandidat som styreleder. Informasjon om kandidaten ble lagt frem muntlig fra «bak i salen» og det var vanskelig å få oversikt eller innsikt i kompetanse til kandidaten. Det har aldri tidligere vært eksterne styremedlemmer i ØLB III.

Som det fremgikk av den muntlige fremlegging fra den eksterne styrelederkandidaten skulle han ha godtgjørelse på 157 000 kr for 8 styremøter og 1 årsmøte. Han skulle kompenseres for ytterligere arbeid. Det fremgikk ikke hvordan ytterligere kompensasjon skulle vurderes eller besluttes.

En slik fremlegging og prosess gir mange usikkerhetsmomenter omkring den mulige reelle kostnaden for en ekstern styreleder/styremedlem og dennes bakgrunn og motiv.

Dessverre er trenden i samfunnet at mange som bor i sameier/borettslag ikke ønsker å jobben og ansvaret det er å sitte i et styre. Det har vært en reell problematikk i ØLB III også når valgkomiteen har forsøkt å finne kandidater. Dette er synd. Jeg håper virkelig at flere vil stille til valg og ta ansvaret for drift av sameiet og sørge for at dette gjøres i samarbeid mellom seksjonseierne.

Hvis seksjonseierne sørger for å stå sammen og samarbeide om gode løsninger, tjener ØLB III på det. Et internt styre får langt mindre i godtgjørelse enn eksterne. Seksjonseiere er også nærmere og mer engasjert for området, er faktisk til stede i hverdagen, kjenner verdien av området og bør kjenne bedre til historikken (når man har bodd her en stund, i hvert fall).

I 2024 fikk valget av nytt styre også som konsekvens at det ikke var med noen som hadde sittet i styret fra året før eller de senere 10 årene! Det er sameiet ikke tjent med. Ikke nå – gitt situasjonen ØLB III og ØLB SA befinner seg i – og heller ikke i fremtiden. Det er utrolig viktig at vi alltid har med oss folk i styret som kjenner til historikken.

Kjennskap til historikken bør sikres i vedtektene. Det samme bør styringen av sameiet gjennom seksjonseiere i styret.

Det fremmes derfor et forslag til avstemming på årsmøtet som nedenfor. Jeg håper alle seksjonseiere ser viktigheten av de foreslåtte endringene i vedtekten.

Vedtektenes §7 lyder for tiden som følger:

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.

Vedtektens §7-1 foreslås endret til:

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

(1) Sameiet skal ha et styre som består av seksjonseiere. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Sameiet skal også ha en valgkomité med to medlemmer som består av seksjonseiere. Styret skal alltid ha minst 1 medlem med fra foregående styreperiode.

Forslag til avstemming:

Vedtektenes § 7-1 endres til: §7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som består av seksjonseiere. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Sameiet skal også ha en valgkomité med to medlemmer som består av seksjonseiere. Styret skal alltid ha minst 1 medlem med fra foregående styreperiode.

Det stemmes JA eller NEI til forslaget. Forslaget må ha 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Forslag nr 2, dersom forslag nr 1 ikke vedtas:

Vedtektenes § 7-1 endres til: §7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(2) 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 som består av seksjonseiere.

Styret skal alltid ha minst 1 medlem med fra foregående styreperiode.

Det stemmes JA eller NEI til forslaget. Forslaget må ha 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Vibeke Midgaard

Styrets innstilling

I Eierseksjonsloven Lovkommentar 2019 i kapitel 3 "Krav til styremedlemmer" står det

Krav til styremedlemmer.
"Hovedregelen er at hvem som helst kan velges til styremedlem. Det kan være personer som ikke har noen tilknytning til sameiet(....). Siden lover tillater at vedtektene bestemmer at bare fysiske personer kan velges, er det ikke adgang til å vedtektsfeste andre begrensninger, f.eks. at bare seksjonseiere er valgbare"

Det er med andre ord ikke tillatt å sette begrensninger på hvem som kan velges inn i styret da dette vil begrense demokratiets funksjon.

Kontinuitet.

Så over til forslaget om å sikre kontinuitet i styret ved å pålegge minst ett styremedlem fra forrige styreperiode til å sitte i styret. Årsmøtet skal stå fritt til å skifte ut et styre man er misfornøyd med.

Ser man Eierseksjonsloven Lovkommentar 2019 i kapitel 5.2 står det "Seksjonseierne kan alltid avsette et styremedlem man ikke er fornøyd med.(....) Regler om å avsette et styremedlem på ordinært og ekstraordinært årsmøte er ufravikelig, og kan ikke begrenses i vedtektene" Et styremedlem kan også trekke seg uten at dette skal være regulert i vedtektene.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er normalt to år, men kan unntaksvis velges for et år for å sikre kontinuitet i styrearbeidet. Styremedlemmer kan gjenvelges. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

Forslag 1, Avvises på bakgrunn av det som står i Eierseksjonsloven Lovkommentar 2019 i kapitel 3 "Krav til styremedlemmer"

Forslag 2, avvises på bakgrunn av det som står i Eierseksjonsloven Lovkommentar 2019 i kapitel 5.2

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Forslagsstiller trekker forslaget**

10. Gjennomføre en total vann- våtromsrehabilitering med oppstart i september 2025.

Styret har innhentet flere pristilbud på vann, avløpsrør og våtrom, med en standard løsning, men hvor det er muligheter for tilvalg for hver enkelt.

Det vil gjort en befaring i alle seksjonene før arbeidet starter også for de som nylig har foretatt renovasjonsarbeider for å avgjøre om disse kan beholdes, eller om det må gjennomføres endringer.

Byggetid for hele prosjektet vil være ca. 3 mnd. og byggetid pr leilighet vil være 5 uker.

I standardløsningene som er tilbudt er det blant annet med:

- Alle avløpsrør byttes fra overkant kjellergulv og over siste utstyr i øverste etasje.
- Nytt sluk
- I kjøkkenbenker byttes avløp frem til vannlås
- Vannrør i kjellere fra vanninnlegg til og med oppleggskraner i kjellertak
- Alle vannrør byttes fra oppleggskraner i kjeller frem til og med tappesteder
- Nye rør legges fra himling og ned til utstyr. Evt. fra rørkasse og til servant.
- Aqua stop i fordeler-skap på bad med sensorledninger til alle kjøkkenbenker.
- Eksisterende fliser/ veggkledning rives og pusses/ platekles før ny membran og flis.
- Ny gulvstøp med varmekabel og regulator
- Membraner på gulv og vegg fra Rescon Mapei (systemgodkjenninger fra SINTEF)
- Nedsenket dusjområde ned 5x5 fliser, øvrig gulv 20x20 og vegger får 20x40 fliser
- Downlights med dimmer i himling i både wc-rom og baderom
- Nytt vegghengt wc med softclose-sete
- Tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel på bad (vann, avløp og stikkontakter)
- Senket hvitmalt himling utført i ett lag gips
- Rørfordelerskap for rør i rør plasseres over wc på bad
- Nye hvitmalte lister på innside av baderom og wc-rom og terskler mot nytt badegulv og golv i wc-rom
- De-remont av dusjbatteri/ servantbatteri. Evt. montering av nytt utstyr (tilvalg).

Tilførte kvaliteter ved ett felles prosjekt:

- Alle får nye våtrom iht. krav Tekniske forskrifter (TEK17)
- Alle får nytt sluk
- Sameiet får sikret at branntettingen ved tiltak i brannskillet blir ivaretatt
- Eierne vil i fremtiden kunne fornye overflater uten å berøre felleskapet sine installasjoner, da alt av vann- og avløpsrør og sluk blir skiftet ut i prosjektet.

- Alle gulv og vegger blir vanntette med membran.
- Det er mulig for omlegging til felles varmtvann
- Det legges varmekabel i golvet med type Extreme varmekabel i alle bad
- Alle får nytt vegghengt wc i gunstig høyde, og det tilrettelegges for støttehånd og eiere som ønsker det kan bestille få wc med elektrisk høyjustering så toalettet kan tilpasses fysisk form og endringer i fysisk form.
- Sluk kan plasseres slik at det er tilrettelagt for både for badekar og trinnfri dusj (tilrettelegging for fremtiden) – ikke ivaretatt i dag i original løsning.
- Nytt energisparende innfelt lys i nedsenket himling, som følge av ny avløpsrør som legge under etasjeskillere, for å sikre fremtidig tilgang for vedlikehold
- Det blir en kort gjennomføringstid i stedet for oppdeling i flere prosjekter
- Lav kostand pr. boenhet – i forhold til å gjøre det samme i egen regi
- Rentefradrag på andel fellesgjeld i sameiet
- Nye vann- og avløpsrør tilfører verdi for fremtidige kjøpere da, de vet at de ikke er behov for nye tiltak i fremtiden.
- Ny bad tilfører større trivsel og komfort for enkelte eier
- Det er tilrettelagt for fremtidige estetiske oppussinger i regi av eier, uten behov for inngripen i brannskiller eller mot nabo.

Estimert kostnadsramme basert på mottatte tilbud kr. 14 755 000,-

Styrets innstilling
Styret ber årsmøte å vurdere dette tiltaket. Prisen er basert på at det utføres samtidig for alle seksjoner.

❌ **Ikke vedtatt.**

Benkeforslag fra Sissel Heiersted: Styret får fullmakt til ved Morten Hofstad å fremlegge alternative løsninger, kostnadsberegninger og tidsplan på et ekstraordinært møte hvor forslagene stemmes over.
✅ **Benkeforslaget ble enstemmig vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Full rehabilitering av alle vann- avløp- og våtrom i hele sameiet, estimert pris kr 14.755.000, -
>
> Forslag til vedtak 2:
> Full rehabilitering av alle vann- og avløpsrør i felles infrastruktur, klargjøring for rehabilitering av egne våtrom i egen regi, estimert pris kr 4.800.000,-
>
> Forslag til vedtak 3:
> Kombinasjonsmodell: Full rehabilitering av alle vann- og avløpsrør i felles infrastruktur, samt rehabilitering av de våtrommene som har ønske eller behov for dette basert på en rundspørring/befaring i regi av Byggveiledning.

11. Engasjere en egen prosjektleder for oppfølging av dette

For å trygge arbeidet og kvaliteten i forbindelse med en total rehabilitering har vi innhentet tilbud på dette arbeidet.

Prosjektledelse for dette arbeidet er stipulert til kr. 170 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. saken trekkes av styret med bakgrunn i nytt vedtak i sak 10**

12. Rørfornying i alle leilighetene

Styret ønsker å skifte og rehabilitere vann- og avløpsstruktur til alle leiligheter for å ivareta boligselskapets vedlikeholdsansvar.

Arbeidet vil bestå i å skifte og rehabilitere alle vann- og avløpsrør i felles infrastruktur samtidig. Dette vil gjøres i en felles kanal på hver side i oppgangene som i dag.

Fordelen med å gjennomføre denne rehabiliteringen er å eliminere risikoen for lekkasjer i gammel infrastruktur, og vil i sin tur være kostnadsbesparende for sameiet når seksjonseiere ønsker å rehabilitere egne bad/WC på et senere tidspunkt. Dette vil også klargjøre og forenkle arbeidet for fremtidig rehabilitering av egne seksjoner.

Styrets innstilling
Styrets innstilling: Styret anbefaler å vedta en rørfornying som beskrevet i punkt 10, og basert på informasjonen fra informasjonsmøtet i Nordstrandhuset 25. mars 2025.

Dette arbeidet har en stipulert pris på Kr. 4 800 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. saken trekkes av styret med bakgrunn i nytt vedtak i sak 10**

13. Omlegging til felles varmtvannstank i hvert bygg

Styret foreslår en omlegging til felles varmtvann i hvert bygg med tilhørende varmepumper for redusert energibruk til varmt forbruksvann. Disse kan plasseres i fellesareal i kjeller med tilhørende luft-til-vann varmepumpe, og vannmålere til hver enkelt seksjon kan monteres for korrekt fakturering av vannforbruk.

Denne løsningen vil bidra til å:

- styrke brannsikkerheten i byggene
- kraftig redusere risiko for lekkasjer
- gi besparelser i strømutgifter for hver enkelt seksjonseier
- redusere forsikringspremier
- gi en konkret oversikt over eget vannforbruk, med korrekt fakturering av dette

Styrets innstilling
Styret anbefaler å avvikle ordningen med individuelle varmtvannstanker/beholdere, og foreslår å implementere et felles varmtvannssystem som installeres i hver blokk.

Videre kan det bli installert vannmålere, slik at hver seksjonseier faktureres for sitt individuelle vannforbruk. Denne omleggingen vil betydelig redusere risikoen for lekkasjer i den enkelte seksjon, samt i kjelleområder og boder.

Som følge av dette vil det vi oppnå besparelser både i vedlikeholdskostnader, og kostnader knyttet til strøm og forsikring, samtidig som risikoen for lekkasjer reduseres.

De estimerte kostnadene for implementering av dette tiltaket er stipulert til

NOK 1 650 000,-, tilsvarende NOK 34 375 per seksjonseier.

Forslag til vedtak:

✕ Ikke vedtatt. saken trekkes av styret med bakgrunn i nytt vedtak i sak 10

14. Vedtektesendring §4 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Boligsameiet har vedlikeholdsansvaret for felles infrastruktur på blant annet vann- og avløpsrør, og rørdeler som den enkelte eier ikke har anledning til å vedlikeholde i egen regi. Denne type arbeid må utføres fagmessig. I tillegg kan dette ikke utføres uten å bryte brannskillet, noe som er søknadspliktig hos Plan og Bygningsetaten.

I ØLB III har man nedfelt spesielle regler i vedtektene når det gjelder denne type vedlikehold.

For å sikre boligsameiets vedlikeholdsansvar ønsker vi å gjennomføre endringer i sameiets vedtekt 4.12. Gjeldende tekst sier:

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.

****

Med denne vedtekten risikerer sameiet å få store, uforutsette kostnader dersom flere ønsker å rehabilitere bad/WC enkeltvis, og i egen regi. Styret ønsker at denne typen rehabilitering av felles infrastruktur gjøres samlet, og i regi av sameiet for å kvalitetssikre og beholde oversikten over hvilke tekniske løsninger som er benyttet. I tillegg vil dette spare sameiet for store utgifter.

Styret foreslår derfor å endre teksten i vedtekten til følgende, altså at man fjerner den delen av teksten som starter med "Rørene skal byttes ut med nye rør i godkjent materiale (..)". Ny vedtekt vil således lyde slik:

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 til å skifte ut grenrør og sluk iht. lover og vedtekter og følge våtromsnormen. (Disse rørene må være i godkjent materiale)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår å fjerne deler av teksten i eksisterende vedtekt 4.12 for å tydeliggjøre sameiets vedlikeholdsansvar, samt spare sameiet for uforutsette utgifter.

Styret foreslår å fjerne følgende tekst fra vedtekten:
"*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."

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

15. Valg av tillitsvalgte, valgkomiteen sin innstilling.

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder Bjørn Eieland. Han fakturer sine tjenester via firmaet Be on Track med kr. 13 847 pr mnd. som fast honorar.

Styremedlem Ken Haga

Styremedlem Trine Rein

Styremedlem Ella Bjørk Heidardottir

Varamedlem Gry Marit Lillevik Refsnes

Vårt forslag til valgkomite:

Liv Flecher

Sissel Heiersted

Representant til ØBL SA:

Ken Haga

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Bjørn Eieland

Følgende stilte til valg:
Bjørn Eieland

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ella Bjørk Heidardottir
Ken Haga
Trine Rein

Følgende stilte til valg:
Ella Bjørk Heidardottir
Ken Haga

Vibeke Midtgaard
Trine Rein

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Vibeke Midtgaard

Følgende stilte til valg:
Gry Marit Lillevik Refsnes
Vibeke Midtgaard
Jan Ulleberg

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Liv Fleicher
Sissel Heiersted

Følgende stilte til valg:
Liv Fleicher
Sissel Heiersted

Styremedlem ØLB SA (1 år)

Følgende ble valgt:
Vibeke Midtgaard

Ken Haga velges som vara til ØLB SA

Følgende stilte til valg:
Ken Haga
Vibeke Midtgaard
Jan Ulleberg

16. Oversikt over vedlikehold og anskaffelser f.om. 1985 (skal ikke stemmes over)

Oversikt vedlikeholdsarbeider og diverse anskaffelser etter 1985

Orienteringssak

Møteleder: Helge Aamoth/s/
Protokollfører: Christian Norløff/s/
Protokollvitne: Sissel Heiersted/s/

26 MAR 1955 4448

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

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

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. J. Krogen
o.r.sakfører.

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.

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:……..

RGO/KAN.
184 av 1,blokk A-5.
Bilag: 31.

Arkitektene Karen og Odd Brochmann,
Kirkegt. 15,
O s l o.

Ang: våningshus på gnr. 184 av 1,blokk A-5, Ljabru,
tilhörende A/S Övre Ljan Boligbyggelag.

Tilleggsanmeldte bilag 31 - approberes.

Bilag 19- utgår.

For övrig vises til tidligere approbasjon.

Bygningssjefen i Oslo,den 5. mars 1951.

Sverre Hurum.

R.Glasö-Olsen.

184-av 1.

Bilag nr. 30.

GO/EB.

Arkitektene Karen og Odd Brochmann,

Kirkegt. 15,

Oslo.

Våningshus på gnr. 184 av bnr. 1, blokk A-5, Ljabru, tilhörende A/S Övre Ljan Boliglag, v/o.r.sakf. Krogen.

Tilleggsanmeldt bilag 30 approberes med de viste anmerkninger.

Bilag 27 utgår.

For övrig vises til tidligere approbasjon.

Bygningssjefen i Oslo, den 12. desember 1950.

Sverre Hurum.

R. Glasö-Olsen.

184/1.Bl.A.5. RGO/TR.
Vedlagt bilag: 26-28.

Til arkitektene K.og O.Brochmann og P. A. Mellbye,
Kirkegt. 15. Oslo.

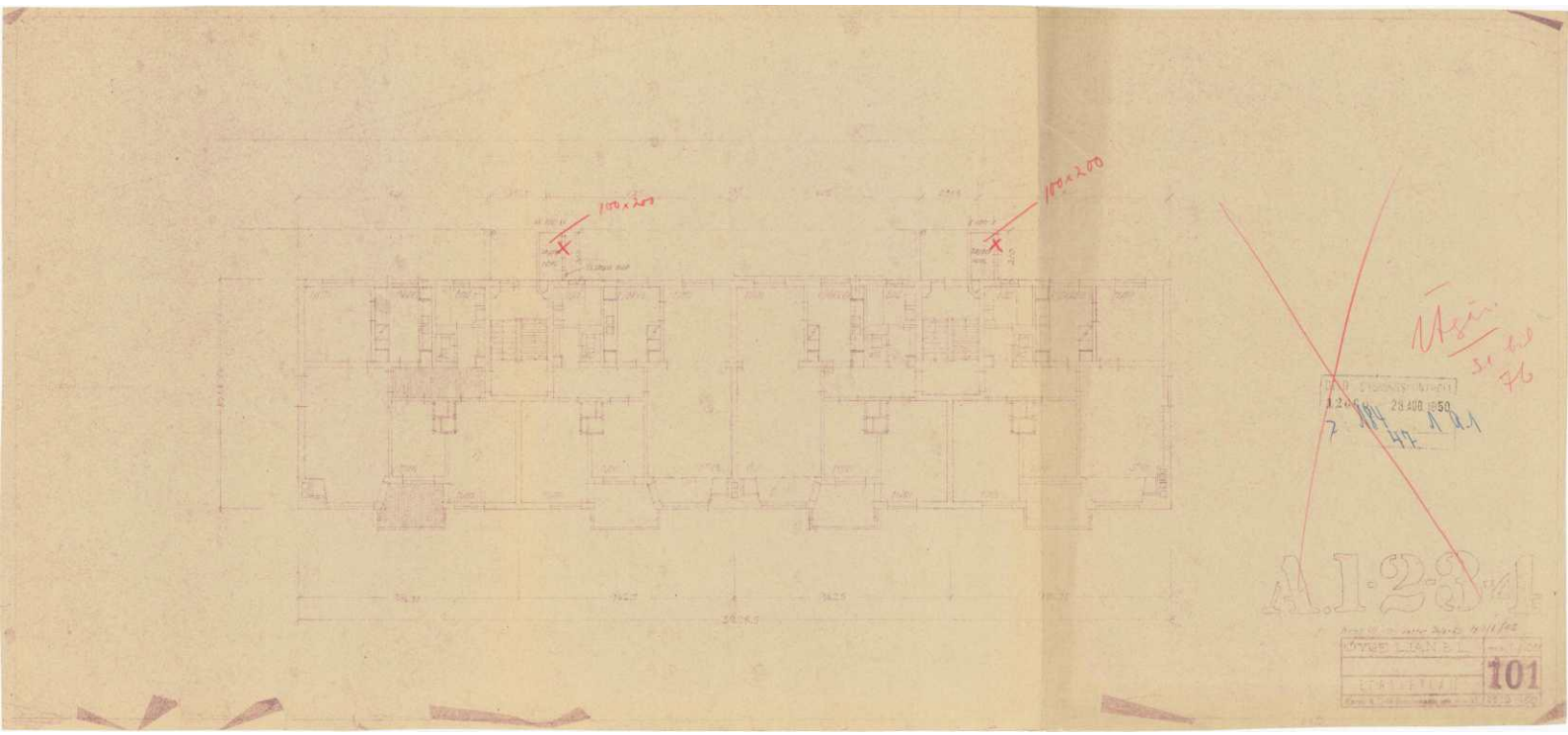
Våningshus på gnr. 184, bnr. 1, bl. A-5. tilhörende A/S Övre Ljan Boligbyggelag.

Tilleggsanmeldte bilag 26 -28 kan approberes.
Bilagene 17,18 og 2o utgår.
For övrig vises til tidligere approbasjoner.

Bygningssjefen i Oslo, den 8. november 195o.

Sverre Murum.

R. Glasö-Olsen



A.I.28 bis
101

Midtåsen 57A

Nabolaget Midtåsen - vurdert av 99 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nordstrand skole (1-7 kl.) 359 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Ljan skole (1-7 kl.) 295 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 ... 264 elever, 13 klasser	16 min 1.4 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	22 min 1.8 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	6 min 3.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	9 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ljabru Linje 19N, 79	8 min 0.7 km
Ljabru Linje 13, 19	9 min 0.8 km
Ljan stasjon Linje L2	11 min 1 km
Munkelia Linje 1, 4	7 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 7.7 km

BARNEHAGER

Skredderstua barnehage (0-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km
Skredderstua barnehage	5 min
Skredder'n barnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Matkroken Ljabru	10 min
Joker Ljan	12 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Sæter Torg	18 min
Vitusapotek Hauketo	18 min
Holmlia Vinmonopol	7 min

SPORT

Skredderjordet sandvolleyballbane	5 min
Ljan skole	15 min
EVO Nordstrand	18 min
Fresh Fitness Hauketo	18 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Midtåsen 57 A, 1166 Oslo
Gnr. 184, Bnr. 55, Snr. 31, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260197

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Jimmy Phan

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 450 01 129

E-post: jimmy.phan@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.
