PRIVATMEGLEREN

LJAN TERRASSE 3

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Energiattest

Nabolagsprofil

Liste om løsøre og tilbehør

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Ljan terrasse 3, 1169 OSLO

OSLO kommune

gnr. 194, bnr. 140

Aksjenummer 17-20

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 27.02.2026 **Rapportdato:** 04.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26070 **Referansenummer:** XT1441

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

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

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet med vestvendt balkong beliggende i bygningen 1. etasje.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Mulighet for etablering av peisovn i stuen.
Leiligheten har oppvarming ved sentralfyring med radiatorer, samt varmt forbruksvann.

Epoq kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2025 i regi av eier.
Glatte fronter med laminat benkeplate.
Integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2010, i regi av tidligere eier.
Gulvmontert klosett og nedsenket dusjsone med svingbare glassdører og regnfallsdusj.
Opplegg for vaskemaskin.

Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer 2 stk boder i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

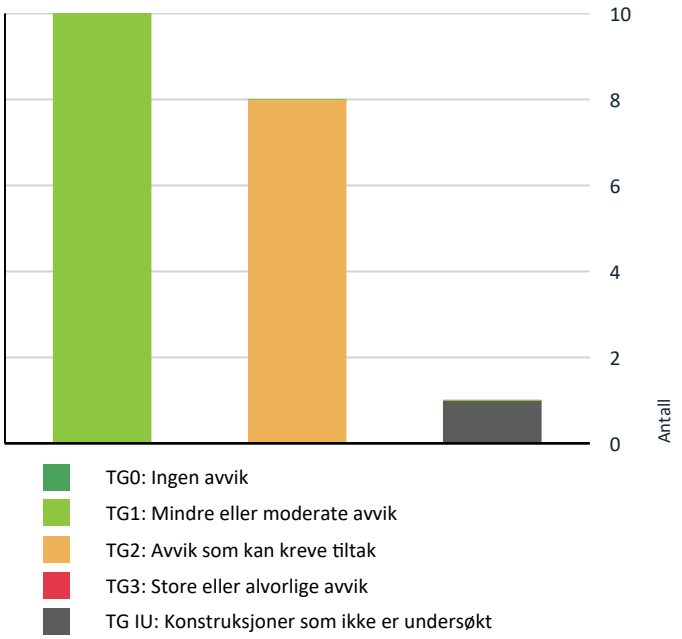
3-roms leilighet med balkong i bygningens 1.etasje.

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

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
- På soverom med adkomst fra stue er det etablert en bod med tilgang fra stuen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med balkong i bygningens 1.etasje.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I BYGNINGENS 1.ETASJE.



Byggeår
1958

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 1982-1989.
Eldre vindu på baderom med 1-lags glass.

–

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

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:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Trege vinduer.
På befaring ble vindu på ett soverom (ved stue) påvist at dette var vanskelig å lukke.

Vindusrammer og isolerglass er vurdert og har på generelt grunnlag fått TG2, da isolerglassenes normale minimums levetid som kan forventes er nådd.

–

Vinduer med isolerglass med denne alder eller koblet glass, har dårligere isoleringsevne enn nye glass.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Balkongdør med trerammer og isolerglass fra 1982.

–

Tilstandsrapport

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

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 dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da døren har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Entrèdør

Brann- og lydklassifisert entrédør.

–

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til vestvendt balkong med epoxy på dekke og rekkverk i glass.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,03 m.
Trapp i stålkonstruksjon ned til fellesareal.

–

Det er montert utelys, stikkontakt og elektrisk markise.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger er pusset og malt.
Pulttak i trekonstruksjoner tekket med papp/membran.

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:
Trapper og reposer i betong med terrazzo.

Tilstandsrapport

Ellers malte flater i fellesarealer.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen stod ferdig i 1958 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:
Laminat gulv.

Vegger:
En vegg med malt panel.
Noe strie i innvendig bod.
Ellers glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,48 m.

–

På befaring ble det påvist noe riss i overflater.
Ellers 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 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner (betongelementer) fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue og på soverom).
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 15-20 mm i entrè/gang og i stue.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted

Pipeløp i bygningen.
Mulighet for å installere peisovn i stue.

–

Etablering og tilkobling av ildsted må utføres av fagfolk og kontrolleres av de rette instanser.

TG 1 Innvendige dører

Formpresset innerdører med 3 speil.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap i entrè/gang.
Skyvedørsgarderobe på ett soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt gulv med gulvvarme, opplyst å være fra 2010.
Arbeid er utført av: Rørleggertjenesten AS,

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

Tilstandsrapport

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.
Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,25 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

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

–

Vindu i våtsonen, dagens løsning hindrer vannsprut på vindu.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 12 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist riss/sprukket gulv flis ved nedsenk av dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.

–

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

–

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales å innhente dokumentasjon hvis mulig.

Det anbefales at det dusjes i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Innfelt speil på vegg over servant.
Gulvmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Nedsenket dusjsone med svingdører i glass, hjelpesluk, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.

–

Tilstandsrapport

På befaring ble det påvist noe fukt/svelle skader på servant skap.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i himling.

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:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning fra 2025, opplyst av eier.
Glatte fronter.
Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i kompositt.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator opplyst å være med kanal til innvendig sjakt.

–

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er

Tilstandsrapport

brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør-i-rør-opplegg med fordelerskap på bad.
Drenering til rom med sluk.

–

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.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Avvik gjelder under kum på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.





TG 1 Avløpsrør

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.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer og veggventiler.

–

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:
• Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

–

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

TG 1 Varmesentral

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

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.

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.
Anlegget er utført med automatsikringer og består av 7 fordelingskurser.
Hovedsikring er på 32 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.

Tilstandsrapport

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.

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.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja sist lagt inn nye sikringer i forhold til kjøkken installasjon.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring foreligger fra AE Elektro & VVS AS.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.

Tilstandsrapport



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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

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

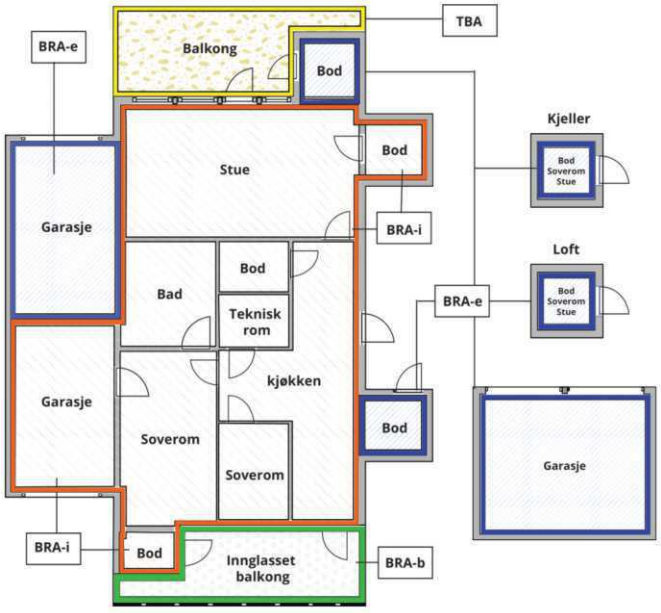
Hva er måleverdig areal?

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 1.etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	65			65	10
Kjeller (fellesareal)		9		9	
SUM	**65**	**9**			**10**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/gang, bad, kjøkken, bod, 2 soverom, stue		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

1.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, kjøkken, bod, 2 soverom og stue.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 10,4 m² (TBA).

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 2 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 4,4 m² og 4,6 m² .

–

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).
Boligen ble målt til 65,3 m².

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 ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
- På soverom med adkomst fra stue er det etablert en bod med tilgang fra stuen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
2024- Malt Gang, stue, og 2x soverom. Arbeid utført av oss selv.
2025- Nytt kjøkken. Arbeid utført av oss selv.
2025- Nye kurs inn til bad og kjøkken samt montering av alle elektriske artikler på kjøkke arbeid utført av AE Elektro & VVS AS.
2025- Rørleggerarbeid i forbindelse med montering av nytt kjøkken. Arbeidet omfattet montering og tilkobling av nytt kjøkkenbatteri, levering og montering av to Waterguard lekkasjesensorer, samt etablering av nytt røropplegg til oppvaskmaskin med egen stengekran. Avløp og vannlås ble tilkoblet oppvaskmaskin. Utført av TOCHUKWU ENWEREOBI RØRLEGGER BEDRIFT.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Daneish Sinnappu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	194	140		0	7862 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ljan terrasse 3

Hjemmelshaver
As Ljan Terrasse

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

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

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
114/Ljan Terrasse As	932073013	114	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Daneish Sinnappu og Lise Charlotte Domaas

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
17-20	99 305	*31.12.2025*	294 593	*27.02.2026*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet med balkong i 1.etasje.
Leiligheten ligger på Ljan med kort avstand til barnehager, barneskole, service-tilbud, forretning og offentlig kommunikasjon samt rekreasjonsområder ved fjorden eller i marka.
Kort vei til slalåmbakke og idrettsbane for sommer- og vintersport.

Om tomten

Felles eiet tomt på 7862 m².

Det medfølger utendørs parkeringsplass, gjesteparkering på fellesområdet, opplyst å være montert ladeboks for el-bil.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 6 791,- 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.

Bebyggelsen

Opplyst av forrige salgsoppgave:
Ljan Terrasse AS består av i alt 36 leiligheter. Bygningene ble ferdigstillet i 1958 og er oppført på eiet tomt som er 7.862 m².
Tomten er bebygd med 2 rader av lavblokker hvor den bakre rekken har garasjer i underetasje og den fremre rekken har opparbeidet og beplantet hage foran.
Det er støyskjermet mot Mosseveien.
Boligaksjeselskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 932 073 013 og OBOS Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører for selskapet.
Ljan Terrasse AS har kollektivt medlemskap i Ljans Vel, som gir anledning til å bruke Ljansbadet.

I regi av boligaksjeselskapet har det de senere år blitt utført følgende:
* Balkongene er utvidet ca 0,5 m utover og samt rehabilitert.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	87258196			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	27.02.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	27.02.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	02.03.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	02.03.2026	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

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 har 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.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

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. Kontrollomfang kan være begrenset.

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens 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

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Nordstrand	Oppdragsnr.	2-26-0077
Addresse	Ljan terrasse 3		
Postnr.	1169	Sted	OSLO
Selgers navn	Zlatina Gitcheva Moreno		
Selgers navn	Gonzalo Moreno		

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?

06/26

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 måneder

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:
Z G
G M

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse:

Vinduet i ett soverom er litt vanskelig å lukke.

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 26.08.2026

Signert av *Zlatina Gitcheva Moreno*

Signert av *Gonzalo Moreno*

Initialer selger:
Z G
G M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Ljan terrasse 3, 1169 OSLO	
Dato for energimerking **02.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264922**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80453280**
Gårdsnummer **194**	Bruksnummer **140**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1958**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
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
123,60 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
123,60 kWh/m²	**15 692 kWh**



Ljan terrasse 3, 1169 OSLO

Detaljering

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

Ljan terrasse 3, 1169 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS
v/Margrethe Falck
Kongsveien 91, 1177 OSLO
E-post: margrethe@boaeiendom.no

Deres ref.: ljan terrasse 3 (2-26-0077) . Vår ref.: 5843-1-114 Dato: 24.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ljan Terrasse As
Organisasjonsnr:	932073013
Aksjonær:	Moreno, Zlatina Gitcheva
Medaksjonær:	Moreno De Andres, Gonzalo
Leilighetsnummer:	114
Aksjeboenhetsnumer:	00011
Adresse:	Ljan Terrasse 3, 1169 OSLO
Aksjenummer:	17-20
Gnr.	194
Bnr.	140

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 87258196.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden
- Sikringsordning: Ja. Beboerne har mulighet til å innbetale sin andel av fellesgjelden, helt eller delvis. Ved delvis innbetaling er minimumsbeløpet kr 60 000 kr. Nedbetalingem kan skje to ganger pr. år, april og oktober.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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.

Alle leilighetene har tilgang til enten parkeringsplass (mnd leie kr 250,-) eller garasjeplass (mnd leie kr 400,- som kommer i tillegg til felleskostnader for leiligheten). Dersom andelseier har garasje må andelsobligasjon pål kr. 3.500,- foreligge før overdragelse av garasjeplassen kan finne sted. Plassene følger leiligheten ved salg, ved ingen annen beskjed fra megler.De kan også selges internt. Ved evt. separat salg påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Noen betaler i tillegg till felleskostnadene en fast sum pr. mnd. for el-billading. De av eierne som evt. skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av aksjelaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mai, juni, september og november). Felleskostnadene endres i mars 2026 pga. kapitalkostnadene trekkes ut ifm. IN-avtale. kan nedbetale fellesgjeld fra april 2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208633341
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,90%
Restsaldo:	8 261 121,00
Innfrielsesdato:	30.10.2045
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 828,42,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820863334; Kapitalkostnader IN lån 1	1 428,38	
Lån nr: 9820863334; Kapitalkostnader IN lån 1	678,61	
Felleskostnader	3 352,42	
Oppvarming	579,00	
TV/bredbånd	540,00	
Parkering	250,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	559,-
Fradragsberettigede kostnader:	18 070,-
Annen formue:	81 085,-
Gjeld:	295 242,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208633341
Restsaldo:	289 866,87
Kapitalkostnader:	1 635,30

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 289 866,86,-, pr. dags dato.

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 Preben Emil Rasmussen pr. e-post: preben.rasmussen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Lelia-Marcela Marcau, e-post: ljanterrasse@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. 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 per 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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vedtekter for AS Ljan terrasse, organisasjonsnummer 932 073013

Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 18.02.09
Sist endret på ordinær generalforsamling 05.05.2026

§ 1 Innledende bestemmelser

(1) Selskapets navn er AS Ljan terrasse
(2) AS Ljan terrasse er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.
(3) Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

§ 2 Aksjekapital og aksjeeiere

§ 2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 100.800 fordelt på 144 aksjer, hver pålydende kr 700.
(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.
(3) Aksjonærene har rett til å leie garasje i eiendommen så lenge de i tillegg til sitt ordinære leieboerobligasjonsinnskudd også besitter en av i alt 20 partialobligasjoner i eiendommen, hver pålydende kr 3.500. På samme måte vil besittelse av en av i alt 16 partialobligasjoner, hver pålydende kr 1.000, sammen med leieboerobligasjonsinnskudd gi en aksjonær rett til å leie en av selskapets biloppstillingsplasser med montert motorvarmer. Ingen av aksjonærene skal kunne besitte flere enn de her nevnte partialobligasjoner. Hver aksjonær har således mulighet til å disponere enten garasjeplass eller en biloppstillingsplass.

§ 2-2 Sameie i aksjer

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

§ 2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.
(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 2-2 i vedtektene. Godkjenning kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

§ 3 Borett og bruksoverlating

§ 3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål.
(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og felles arealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.
(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(5) Generalforsamlingen fastsetter vanlige husordensregler for eiendommen.

§ 3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen, i henhold til reglene i borettslagsloven.
(3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
(4) Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
(5) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(6) Ved bruksoverlating skal det betales et gebyr til selskapet tilsvarende 1% av folketrygdens grunnbeløp (G), gjeldende på det tidspunktet bruksoverlatingen meldes til styret.
(7) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

Jfr Burettslagslova §§ 5-3 til 5-6

§ 4 Vedlikehold

§ 4-1 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte aksjeeier skal holde boligen og andre rom og andre arealer som hører boligen til, herunder inventar og utstyr, i forsvarlig stand og foreta nødvendig løpende vedlikehold og reparasjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, for eksempel skade påført ved innbrudd og uvær.

Jfr Burettslagslova §§ 5-11 og 5-12, med unntak "utskifting av vindauge og yterdører til bustaden" direkte tilknytet en boenhet, som er andelseierens vedlikeholdsansvar.

Ved bruk av boretslagets forsikring relatert vinduer og yterdører i en boenhet, vil andelseier stå ansvarlig for betaling av egenandelen.

§ 4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.
(3) Aksjeeier skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, dog slik at dette ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

§ 5 Pålegg om salg og fravikelse

§ 5-1 Mislighold

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av husleie (felleskostnader), forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensreglene.

§ 5-2 Pålegg om salg

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

§ 5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 6 Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene (husleien) betales forskuddsvis hver måned. Selskapet ved styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke er innbetalt ved forfall, svarer aksjeeieren for den til en hver tid gjeldene forsinkelsesrente.

§ 6-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet, har selskapet panterett i aksjen(e) foran andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 7 Styret og styrets vedtak

§ 7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av 3 - 6 medlemmer. Hvis styret består av kun 3 medlemmer, skal det i tillegg velges ett varamedlem. Varamedlemmet trer inn i styret ved midlertidig frafall hos faste medlemmer. Når varamedlem møter i stedet for ordinært styremedlem, har vedkommende stemmerett og samme ansvar som øvrige styremedlemmer
(2) Styret velges hvert år på ordinær generalforsamling. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

§ 7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede selskapets virksomhet i samsvar med lover, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styret skal føre protokoll over styresakene, og protokollen skal underskrives av de fremmøtte medlemmene.
(3) Ved planlagt vedlikehold, påkostninger eller nyanskaffelser der den samlede kostnadsrammen forventes å overstige 1 ganger folketrygdens grunnbeløp (1 G), har styret ikke fullmakt til å fatte endelig beslutning alene. I slike saker skal styret:
    a. innhente minimum tre tilbud, så langt dette er praktisk mulig
    b. legge saken frem for generalforsamlingen til beslutning med alminnelig flertall

    Unntak gjelder for akutte situasjoner hvor umiddelbare tiltak er nødvendig for å avverge skade på eiendom, eller fare for liv og helse. I slike tilfeller kan styret handle innenfor sitt alminnelige ansvar, men skal orientere generalforsamlingen i etterkant.

§ 7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksføre når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et forslag som innebærer en vesentlig endring må likevel utgjøre minst en tredel av alle styremedlemmene.

§ 7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

§ 8 Generalforsamlingen

§ 8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

§ 8-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å behandle et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at ekstraordinær generalforsamling holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

§ 8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen med angivelse av tid og sted for møtet skal være sendt senest 7 dager før møtet skal holdes.
(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.
(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen.

§ 8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder og styremedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen ledes av styreleder, med mindre generalforsamlingen velger annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

§ 8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksje gir en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen.

§ 8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som er angitt i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de angitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.
(3) Ved stemmelikhet gjør styrets leder stemme utslaget.

§ 9 Innhabilitet og mindretallsvern

§ 9-1 Innhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående av medlemmet, at det må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar, dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

§ 9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styre eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet, kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på bekostning av andre aksjeeiere eller selskapet.

§ 10 Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

§ 10-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler av så vel de avgitte stemmer, som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.

§ 10-2 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

Husordensregler for Ljan Terrasse AS

Vedtatt på ordinær generalforsamling 05.mai 2026. Husordensreglene er vedtatt for å sikre et trygt, trivelig og godt bomiljø for alle beboere i Ljan Terrasse AS.

1. Ryddighet og fellesarealer

a) Beboere skal bidra til at egen boenhet, bygg og uteområder holdes ryddige og i god stand.
b) Lagring i oppganger og kjellerganger er ikke tillatt, da dette utgjør en sikkerhetsrisiko, hindrer fremkommelighet og rengjøring.
c) Hver boenhet har to kjellerboder i egen oppgang. Ekstra lagring (parseller) kan leies i felles rom i kjeller nr. 1, 3 og 5 og/eller individuell skur bak blokk 2.
d) Barnevogn o.l. kan stå under trapp nederst i oppgangen dersom rømningsvei ikke hindres.

2. Balkong og terrasse

a) Løse gjenstander skal sikres forsvarlig.
b) Banking og risting av tepper er ikke tillatt dersom det er til ulempe for naboer.
c) Klesvask skal ikke henge høyere enn balkongrekkverket eller utenfor balkongen.
d) Gjenstander skal plasseres kun innenfor balkongens rekkverk. Jule- og sesongbelysning kan monteres på eller langs rekkverket, forutsatt at den er forsvarlig festet og ikke utgjør fare eller sjenanse.
e) Bruk av gass eller elektrisk grill på balkonger er tillatt.
f) Røyking er tillatt så lenge dette ikke er til sjenanse for naboer.

3. Oppussing

a) Ved oppussing av bad skal soilrør byttes dersom dette ikke allerede er gjort. Beboer kan søke styret om refusjon i henhold til gjeldende ordning.
b) Endringer av fasaden er ikke tillatt uten godkjenning fra styret og eventuelt kommunen.
c) Bytte av vinduer, terrassedører eller andre tiltak som påvirker fasaden, skal godkjennes av styret

4. Sikkerhet

a) Beboer er ansvarlig for egen bolig og tildelte arealer (garasje, boder, ekstra lagring, osv.), samt forsvarlig sikring ved fravær.
b) Trappeoppganger og kjellerganger er rømningsveier og skal holdes fri for gjenstander.
c) Dører til oppganger, kjellere og fellesrom skal holdes låst.
d) Vinduer i oppganger skal holdes lukket om natten og ved nedbør.
e) Kjellervinduer skal holdes lukket i vinterhalvåret.
f) Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige eller eksplosive materialer i boder, parseller eller garasjer, utover det som anses som normalt for husholdningsbruk. Dette må skje på en forsvarlig måte i henhold til gjeldende regelverk.
g) Lading av elektrisk utstyr (el-bil, el-sparkesykler og lignende) skal skje på en brannsikker måte og ved bruk av godkjent utstyr.
h) Hver boenhet skal ha godkjent røykvarsler og brannslukningsapparat i henhold til gjeldende forskrifter.
i) Brannslukningsutstyr skal kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig.
j) Brannslukker anbefales også i garasje.

5. Parkering

a) Ljan Terrasse har 20 garasjeplasser og 16 utendørs parkeringsplasser for beboere, samt 4 gjesteplasser og utleieplasser (se kart).
b) Hver boenhet har rett på én parkeringsplass eller én garasjeplass.
c) Gjesteparkeringsplasser er for besøkende og håndverkere. Beboere og leietakere kan ikke benytte gjesteplassene til parkering av egne eller disponerte kjøretøy.
d) Ved bruk av gjesteparkeringsplasser utover ett døgn, eller ved hyppige besøk, skal det benyttes synlig skilt i frontruten som viser hvilken boenhet som besøkes.
    - Skiltene utstedes og administreres av styret og deles ut til beboerne.
    - Kjøretøy uten gyldig merking kan bli borttauet for eiers regning etter varsel på Vibbo.
e) Utleieplasser til beboere tildeles på en periode på opptil 5 år etter køordning basert på søknadens tidspunkt. Søknadsfrist 31.mai, tildeles tidlig juni med virkning fra 1.juli til 30.juni i utløpsåret. Utleie til eksterne etter egen avtale. Beboere prioriteres over eksterne.

6. Avfall

a) Avfall skal kastes på anvist sted.
b) Hageavfall skal plasseres på anvist område (se kart) og ryddes bort på dugnad.
c) Det er ikke tillatt å etterlate avfall på fellesområder.

7. Dugnad

a) Det gjennomføres to dugnader årlig (mai og september).
b) Hver boenhet forventes å stille med minst én deltaker, eller gi beskjed til styret ved forfall.

8. Bruk av grøntarealer

a) Felles uteområder kan benyttes av alle beboere.
b) Beplantning av blomster, busker og lignende er tillatt, forutsatt at det ikke er til hinder for andre eller tar uforholdsmessig mye plass.
c) Større tiltak, som planting av trær, etablering av bed eller lignende, skal avklares med styret på forhånd og informeres til beboerne før igangsetting.
d) Styret oppfordrer til beplanting og fornyelse av eksisterende beplantninger hvis disse er i dårlig stand.
e) Den som planter er ansvarlig for vedlikehold. Dersom dette ikke følges opp, kan styret fjerne beplantningen.
f) Det skal tas hensyn til naboer og eksisterende bruk av området.
g) Frukt, bær og lignende som vokser på fellesarealer kan benyttes av alle beboere. Samtidig oppfordres det til å vise hensyn til at det er flere enn deg som ønsker å høste bær og frukt.

9. Nattero og støy

a) Det skal være ro mellom kl. 23:00 og 07:00.
b) Støyende arbeid (boring, hamring mv.):
    - Hverdager: kl. 08:00–21:00
    - Lørdager: kl. 10:00–20:00
    - Søndager: ikke tillatt
c) Større arrangementer som kan medføre støy skal varsles naboer på forhånd.

10. Utleie av leilighet (bruksoverlating)

a) Ljan Terrasse følger burettslagslova og Ljan Terrasses vedtekter når det gjelder utleie (bruksoverlating).
b) Ved utleie skal eieren sende søknad til styret i henhold til gjeldende lov og vedtekter.
c) Leietakerne legges til på Vibbo etter at OBOS har godkjent bruksoverlatingen.
d) Eieren er ansvarlig for at leietakerne er kjent med og følger husordensreglene.

11. Dyrehold

a) Husdyrhold er tillatt etter søknad/godkjenning fra styret.
b) Dyret skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
c) Eier plikter å fjerne ekskrementer uansett husdyr.
d) Hunder skal holdes i bånd på fellesområder.

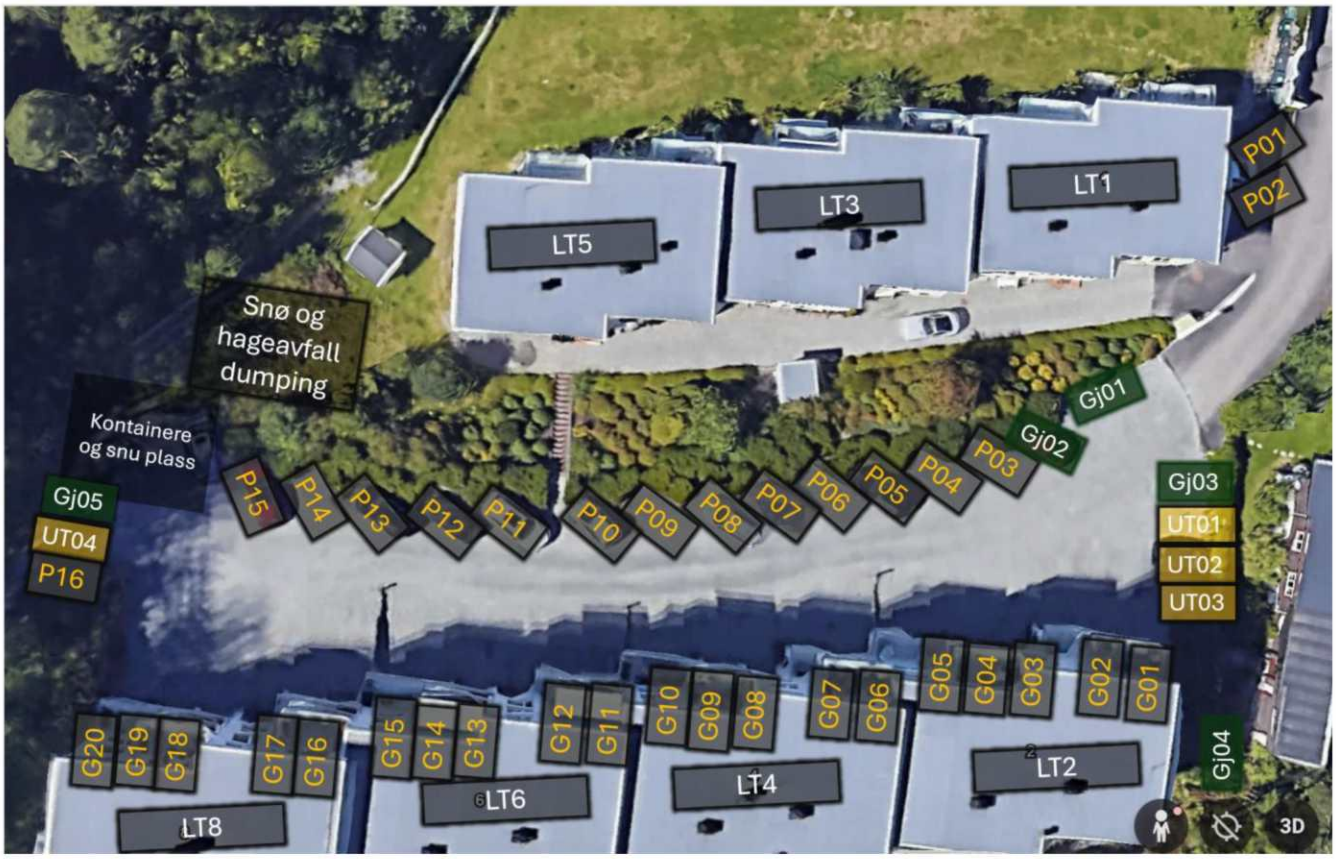
12. Skadedyr

a) Beboere skal umiddelbart varsle styret ved mistanke om skadedyr (f.eks. skjeggkre eller veggedyr).

Vedlegg: kart over området.

Kart:

- P01–P16: faste parkeringsplasser til beboere
- G01–G20: faste garasjer til beboere
- Gj01–Gj05: gjesteparkeringsplasser (Gj05 benyttes kun sommerstid)
- UT01–UT04: utleieplasser



Protokoll til årsmøte 2026 for AS LJAN TERRASSE

Organisasjonsnummer: 932073013
Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, Ljan Terrasse nr:1, styrerommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

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:**
> Lelia-Marcela Marcau er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Irene Håvelsrud er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000 nok for perioden mai 2025 - mai 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 60.000 nok.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Vedtektsendring: sette gebyret for bruksoverlating til 1% av G

Nåværende ordlyd:
§ 3-2 Bruksoverlating (6)
Ved bruksoverlating skal det betales et gebyr til selskapet på kr 1.000.

Styrets forslag til endring av § 3-2 Bruksoverlating (6):
§ 3-2 Bruksoverlating (6)
Ved bruksoverlating skal det betales et gebyr til selskapet **tilsvarende 1% av folketrygdens grunnbeløp (G), gjeldende på det tidspunktet bruksoverlatingen meldes til styret.**

Begrunnelse:

Folketrygdens grunnbeløp (G) er et beløp som følger den alminnelige lønnsveksten i samfunnet. Beløpet er bestemt av Stortinget og blir oppdatert 1. mai hvert år.
Styret foreslår å knytte gebyret til G slik at gebyret for bruksoverlating justeres automatisk over tid. Dette gjør at Ljan Terrasse slipper å oppdatere vedtektene hver gang gebyret bør reguleres.

G fra 1. mai 2025 til 1. mai 2026 er 130 160 kroner, dette utgjør et gebyr på 1 301,6- kr per mai 2026. Regnestykke: 130 160 * 0.01 = 1 301,6- kr.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget til vedtektsendring.

Ved å knytte gebyret for bruksoverlating til G vil gebyret justeres automatisk i takt med utviklingen i grunnbeløpet. Dette gjør ordningen mer fremtidsrettet og reduserer behovet for fremtidige vedtektsendringer for å regulere gebyret.

Styret mener derfor at den foreslåtte endringen vil gi en mer hensiktsmessig og administrativt enkel ordning.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag om endring av vedtektenes § 3-2 (6) om å sette gebyret for bruksoverlating til 1% av G godkjennes.
> ✓ **Vedtatt.**

7. Vedtektsendring: Krav om generalforsamlingsvedtak ved større vedlikehold og investeringer

For å sikre god forankring, forsvarlig bruk av fellesmidler og et velfungerende eierdemokrati, foreslås det å tydeliggjøre styrets fullmakter ved større økonomiske disposisjoner.

Sameiet har de senere årene hatt erfaring med prosjekter hvor betydelige midler er benyttet uten behandling i generalforsamlingen. Et konkret eksempel er etablering av felles elbilladeanlegg, hvor totale kostnader for fellesskapet har vært ca. **kr 631 575** (inkludert installasjon, tredjepartsvurderinger, konsulentbistand og refusjoner).

Av totalt 36 boenheter fikk 17 installert ladere, to av disse koblet seg fra i etterkant, da det er mer forutsigbart å bli koblet til eget sikringsskap. Per i dag er det kun et mindretall av beboerne (5) som benytter anlegget aktivt. Prosjektet har også medført betydelig oppfølgingsarbeid over flere år.

For elbilprosjekt ble det betalt fra felles midler etter følgende fordeling:

- 3-aksjer: kr. 13157.81
- 4-aksjer: kr. 17543.75
- 5-aksjer: kr 21929.69

For å unngå lignende situasjoner i fremtiden, og for å sikre at store investeringer faktisk gjenspeiler flertallets ønske og behov, foreslås det å innføre en beløpsgrense på 1 G for styrets fullmakt. (pr 01.05.2025 kr. 130 160,-. Grunnbeløpet justeres årlig, vanligvis 1.mai, i takt med lønnsveksten i samfunnet)

Formål med forslaget

Formålet med vedtektsendringen er å:

- sikre at større investeringer er forankret hos eierne
- redusere økonomisk risiko for sameiet
- bidra til bedre beslutningsgrunnlag gjennom innhenting av flere tilbud
- styrke tilliten til styrets forvaltning av fellesmidler

Styrets forslag til endring i vedtektene av § 7-2 Styrets oppgaver og myndighet

Det foreslås å legge til nytt punkt (3):

(3) Ved planlagt vedlikehold, påkostninger eller nyanskaffelser der den samlede kostnadsrammen forventes å overstige 1 ganger folketrygdens grunnbeløp (1 G), har styret ikke fullmakt til å fatte endelig beslutning alene. I slike saker skal styret:

- **innhente minimum tre tilbud, så langt dette er praktisk mulig**
- **legge saken frem for generalforsamlingen til beslutning med alminnelig flertall**

Unntak gjelder for akutte situasjoner hvor umiddelbare tiltak er nødvendig for å avverge skade på eiendom, eller fare for liv og helse. I slike tilfeller kan styret handle innenfor sitt alminnelige ansvar, men skal orientere generalforsamlingen i etterkant.

Styrets innstilling

Styret mener at det er behov for tydeligere rammer for beslutninger som innebærer større økonomiske forpliktelser for sameiet. Erfaringene fra tidligere prosjekter har vist at investeringer av betydelig størrelse kan medføre både økonomisk risiko og omfattende oppfølging over tid.

En beløpsgrense for styrets fullmakt vil bidra til bedre forankring blant eierne, økt transparens i beslutningsprosesser, bedre økonomisk kontroll og en redusert risiko for uenighet i etterkant.

Forslaget innebærer at større tiltak fortsatt kan gjennomføres, men at beslutningen tas av generalforsamlingen når kostnadsnivået overstiger en fastsatt terskel. Samtidig ivaretas behovet for handlekraft i akutte situasjoner gjennom unntaksbestemmelsen.

Styret vurderer at forslaget vil styrke tilliten til forvaltningen av sameiets midler og bidra til mer forutsigbare og godt forankrede beslutninger i fremtiden.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å legge til et nytt ledd (3) i vedtektenes§ 7-2 med beløpsbegrensning på 1 G.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Vedtektsendring: Åpne for varamedlemmer

Nåværende ordlyd:

§ 7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av 3 - 6 medlemmer.
(2) Styret velges hvert år på ordinær generalforsamling. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

Styrets forslag til endring av § 7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av 3 - 6 medlemmer. **Hvis styret består av kun 3 medlemmer, skal det i tillegg velges ett varamedlem. Varamedlemmet trer inn i styret ved midlertidig frafall hos faste medlemmer. Når varamedlem møter i stedet for ordinært styremedlem, har vedkommende stemmerett og samme ansvar som øvrige styremedlemmer.**

Styrets innstilling
Styret foreslår å endre § 7-1 i vedtektene for å åpne for valg av varamedlemmer til styret når det er få tillitsvalgte i styret.

Vi har erfart at styret tidvis består av få medlemmer, og at sykdom, ferie og reiser kan føre til lav møte- og beslutningsdyktighet. Dette kan gjøre det utfordrende å sikre forsvarlig drift, kontinuitet og effektiv oppfølging av borettslagets oppgaver.

Ved å åpne for valg av varamedlemmer vil Ljan Terrasse få bedre kontinuitet i styrearbeidet og økt kapasitet i de tilfellene hvor styret består av bare tre medlemmer og ved midlertidig fravær av styremedlemmer.

Varamedlemmer vil kunne tre inn ved forfall og bidra til at styret til enhver tid er beslutningsdyktig.

Styret vurderer endringen som hensiktsmessig og i Ljan Terrasses interesse, og anbefaler derfor generalforsamlingen å godkjenne forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å godkjenne styrets forslag til endring av § 7-1 (1).
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Oppdatering av husregler

Eksisterende husordensregler foreslås justert og oppdatert i henhold til dagens forhold i Ljan Terrasse.

Reglene justeres for å skape ryddighet og forutsigbarhet blandet annet i forhold til lagring, parkering, gjesteparkering, utleie av parkeringsplaser, samt utleie av leiligheter.

Justeringen er gjort fordi eksisterende regler var delvis foreldet og utdatert og på bakgrunn av tilbakemeldinger fra beboere om behov for klarhet knyttet til de overnevnte forholdene. Styret forventer også at de nye reglene vil medføre nedgang i saker meldt til styret om disse forholdene.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslag til justerte husregler vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Godkjenne nye husordensregler, i henhold til bestemmelser i årsmøte og med mulighet for re-vurdering ved beboermøte og/eller neste årsmøte.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Skifte av dørdempere

Fremmet av: Henriette Leknes

Det er et vedvarende problem i oppgangen at utgangsdører både foran, på baksiden samt inn til bodene slår svært hardt igjen. Folk slipper døren på vid gap, den smeller igjen, og både lyd og vibrasjon forplanter seg gjennom hele blokka. Spesielt for bakdøren høres det ut som pistolskudd i oppgangen, dette er hørbart i alle rom og hele leiligheten rister som ved et jordskjelv. Dette skjer mange titalls ganger per dag.

Forsøk på å be naboer om å lukke døren pent bak seg så vi slipper støybelastningen har ikke ført frem, det er visst for mye forlangt å holde igjen utgangsdøren for å øke trivselen for alle i oppgangen. Det er også forsøkt å justere inn eksisterende demper, uten hell.

Da slik støy over tid er helseskadelig ber jeg styret om å ta tak i dette ved å se på alternative mekanismer for dørlukkere.

Styrets innstilling
Ljan Terrasse har totalt 11 inngangsdører og 14 boddører. Dørene er av noe eldre årgang og påvirkes av temperaturendringer, noe som medfører at de kan bevege seg i karmene. Styret vurderer likevel at dørenes funksjonalitet per i dag er tilfredsstillende.

Det er mottatt få tilbakemeldinger fra beboere om at lyd fra dørene oppleves som plagsom i en slik grad at det tilsier bruk av fellesmidler til utskifting av dørdempere.

Styret vurderer at installasjon av nye dørdempere på eksisterende dører i begrenset grad vil avhjelpe problemet, da støyen i hovedsak skyldes bevegelse i dør og karm som følge av temperaturvariasjoner.

Videre anses det ikke som nødvendig eller hensiktsmessig å installere dørdempere på boddørene på nåværende tidspunkt.

Styret anbefaler at det innføres en rutine for justering av eksisterende dørdempere til ytterdørene minst to ganger i året, i forbindelse med større temperaturskifter (vår og høst).

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Tilsvar: mye hadde vært løst dersom folk faktisk sluttet å slamre med dørene og lukket dem bak seg på en sivilisert måte. Nå har det vært bra en ukes tid etter at jeg hang opp lapper, men nå igår og idag er helvete løs igjen. Og de værste slamrerne sitter selv i styret har jeg merket meg, får jo med meg hvem det gjelder. "Du skal ikke tåle så inderlig vel den ulyd som ikke plager deg selv". Vet ikke hva dere får ut av å drive på sånn, om det er ekstra artig siden det er jeg som klager på det? Plage meg ut av huset liksom? Jeg synes det er helt uholdbart av voksne mennesker. Men jeg kan gjerne starte å overdøve lyden inne hos meg selv hvis dere foretrekker det fremfor å enten løse problemet eller lukke døra sivilisert. Opp til dere.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**
>
> **Forslag til vedtak 2:**

> Forslag fra styret: Det innføres rutiner for justering av eksisterende dørdempere minst to ganger i året, vår og høst.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

11. Vask og maling av støymur

Fremmet av: Henriette Leknes

Støymuren har ikke vært malt på svært mange år, og bærer nå preg av forfall i form av maling som flasser, grønske, skitt og tagging. Dette gir et svært dårlig førsteinntrykk av sameiet og bidrar antakelig negativt ved forsøk på salg.

Når murverket ikke lenger er ordentlig beskyttet av maling vil det medføre strukturelle skader grunnet fukt og frostspreng. På sikt vil dette kunne medføre at muren raser sammen.

Det har vært ytret ønske i styret om å dekke hele muren med eføy. Dette vil aksellerere skadene vi allerede ser dersom man ikke først gjør grundig vedlikehold i form av vask og maling. I tillegg vil ikke eføy dekke murverket om vinteren, så sameiet vil da komme til å se forfallent ut mer en halve året.

Dersom det er ønskelig å bevare et godt førsteinntrykk av sameiet, og bevare muren som ble tegnet av arkitektstudenter tilbake i 1978 og som komplementerer det visuelle uttrykket av bygningene, foreslås det følgende vedtak:

Styrets innstilling

Styret har vurdert følgende alternativer for vedlikehold av støymuren:
Tilstand på muren: sprøytebetong med skader flere steder, maling og puss som flasser av og tagging. Strukturelt tilstand: Under befaring med vaktmester selskapet vårt (Driftshjelp), mente de at styømuren har en levetid på ca. 30 år.

Samtidig må vi tenke på vedlikehold for baksidene av begge blokkene våre og i oppgangene.

Vasking og maling
Dette alternativet vil gi et umiddelbart og synlig estetisk løft. Samtidig innebærer det en relativt høy kostnad og tiltaket må påregnes gjentatt med jevne mellomrom. Erfaring tilsier også at eventuell tagging vil kreve løpende vedlikehold i form av ny vask og overmaling. Planter og plen i nærheten av muren skal bli negativ påvirket hver gang muren må vaskes og males. Styret vurderer derfor dette som en løsning med god kortsiktig effekt, men med høyere kostnader over tid.

Antatt kostnad:

- *Styret fikk tilbud for innvendig vask og maling på 75 000 kr uten mva (altså 93 750 kr med moms).*
- *Ca. 187 500 kr for vask, reparasjon og maling av begge sider.*
- *Styret avventer andre tilbud.*

Beplantning med eføy - vintergrønn
Om eføy: "Eføy – en plante for hele året. Vill eføy er nok ikke det vanligste i Norge, selv om det forekommer. I dyrket form ser vi eføyen for det meste i sydlige og sørøstlige deler av landet. Fra Namsos og nordover blir dette mer sjeldent, selv om man kan dyrke eføy i nord. I og med at den er vintergrønn, holder den seg vakker året rundt, og gir derfor liv og farge til hagen din også i det mørke halvåret. På høsten slår den til og med blomst, med små, gulgrønne blomster som sitter i klynger – men kun fra den er rundt ti år og eldre. Den bærer også frukt, som modner om sommeren, et blåsort bær som er giftig og ikke skal spises. For de som setter pris på

denne selvgående villplanten, er den en lettdyrket og varig plante som i det rette klimaet gir deg et fantastisk, voksende kunstverk med sine dype farge og vakre mønsterdannelse. Navnethelixkommer fra gresk og betyr nettopp spiral eller slangeaktig. " (Kilde Plantasjen)

Variant av eføy til murer, gjerder, skråninger m.m.: Eføy 'Woerner':
https://plantasjen.no/no/p/efoy-woerner-o15-cm-gronn-541198

F. eks. mur i Bjørvika er plantet med eføy. Boligblokk på Sankt Hanshaugen. Berg i Ljan Terrasse bak oppgang 8.

Beplantning med eføy har lavere etableringskostnad og begrenset vedlikeholdsbehov etter etablering, den skader ikke plen og andre planter i nærheten av muren. Løsningen vil over tid gi et grønt og mer naturlig uttrykk, men det må påregnes en etableringsperiode før ønsket dekning oppnås (2-5 år). Det skal være en begrenset effekt på støynivå, men tiltaket kan bidra til en noe mer dempet lydopplevelse. Styret vurderer dette som en langsiktig og kostnadseffektiv løsning.

Estimert kostnad for eføy

- Lengde mur: 70 m.
- Antall planter: ca. 1 plante per meter.
- Plante: Eføy 'Woerner'
- Kostnad for innkjøp av eføy for begge sidene av støymuren: 70 x 199 x 2 = 27 860,- kr + eventuell gjørdsel. Beplanting kan foretas på dugnad basis.

Kombinasjonsløsning
En kombinasjon av vask/reparasjon av innsiden av muren, eventuelt maling av utvalgte partier og beplantning av eføy på utsiden av muren og deler av innsiden. Dette kan gi både et umiddelbart visuelt løft og en langsiktig forbedring. Kostnaden vil ligge mellom de to øvrige alternativene, avhengig av omfang.

- Kostnad for innkjøp av eføy for ytre siden av støymuren : 70 x 199 = 13 930,- kr + eventuell gjørdsel. Beplanting kan foretas på dugnad basis.
- Kostnad for innvendig vask, reparasjon og maling: ca. *93 750 kr med mva.*
- *Total: ca. 107 680 kr*

Samlet vurdering
Styret legger vekt på kostnader over tid, vedlikeholdsbehov og ønsket utvikling av uteområdet. Selv om maling gir en rask forbedring, vurderes dette som mindre bærekraftig på lengre sikt sammenlignet med beplantning av eføy.

Styrets anbefaling
Styret anbefaler at det velges beplantning med eføy, gjerne i kombinasjon med enkel vask/reparasjon av muren, som en balansert løsning mellom kostnad, vedlikehold og estetikk.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styret innhenter tilbud på vask, maling og reparasjon av eventuelle murskader. Kostnadene dekkes av driftsbudsjett.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Forslag fra styret: Støymuren beplantes med eføy på begge sidene.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:
Forslag fra styret: Kombinasjonsløsning: vask, reparasjon og maling på innsiden hvor nødvendig, kombinert med eføy på utsiden og delvis innsiden.

✓ Forslaget ble vedtatt

12. Rutiner for tildeling av ekstra parkeringsplasser til beboere

Ljan Terrasse har i vedtektene fastsatt 20 garasjer og 16 utendørs parkeringsplasser, som er tildelt beboere basert på tilhørende partialobligasjoner.

I tillegg disponerer sameiet i praksis 4 gjesteparkeringsplasser ved innkjørselen, samt 3 plasser som i dag er leid ut. Styret er i arbeid med å tilrettelegge for én utleieplass til. Disse har over tid vært disponert gjennom ulike avtaler, både til beboere og eksterne.

Over tid har enkelte disponert mer enn én parkeringsplass. Dette har ført til ulikhet og økt konfliktnivå, særlig ettersom behovet for parkering har økt. Problemstillingen ble første gang meldt inn i 2021 og senere løftet til årsmøtet i 2022, uten realitetsbehandling.

Styret har derfor vurdert behovet en tydelig, rettferdig og forutsigbar ordning for tildeling av ekstra parkeringsplasser.

Styret erfarer i tillegg at mange av klagene knyttet til gjesteparkering henger sammen med en uoversiktlig praksis rundt utleie av parkeringsplasser. I perioder har enkelte beboere behov for mer enn én plass, og i mangel av alternative løsninger på egen eiendom har dette i praksis ført til bruk av gjesteparkering som en mer varig løsning.

Styrets innstilling
Vedtektene gir ikke grunnlag for varig rett til mer enn én parkeringsplass per boenhet. Ekstra parkeringsplasser anses som fellesressurser og skal forvaltes på en måte som sikrer likebehandling mellom beboerne.

Styret anbefaler at ekstra parkeringsplasser til beboere tildeles etter søknad for ett år av gangen.

Dersom det er flere søkere enn tilgjengelige plasser, foreslås det at disse fordeles ved en åpen trekning første året hvor alle søkende er til stedet. Dette for å skape etterrettelighet om selve trekningen. Deretter foreslår styret at fordelingen skjer gjennom en køordning basert på søknadstidspunkt. Dette vil bidra til en mer rettferdig fordeling og rotasjon mellom beboere over tid.

Dersom det er færre beboere som melder sin interesse, kan disse plassene leies ut til eksterne.

Styret ser for seg at ved å leie ut plassene, kan Ljan Terrasse få løpende inntekter på mellom 20 000 og 30 000 kr i året.

Selv om utleie av ekstra parkeringsplasser gir begrensede inntekter, utgjør dette likevel et bidrag til fellesskapet og ved å dempe økning i felleskostnader. Styret anbefaler derfor at årsmøtet setter rammer for utleie av ekstra parkeringsplasser.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Tildeling hvert år: Ekstra parkeringsplasser tildeles beboere etter søknad for ett år av gangen. Ved flere søkere enn plasser fordeles disse ved trekning første året, og deretter etter kø.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Tildeling hvert 2. år: Ekstra parkeringsplasser tildeles beboere etter søknad for to år av gangen. Ved flere søkere enn plasser fordeles disse ved trekning første året, og deretter etter kø.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Tildeling hvert 3. år: Ekstra parkeringsplasser og tildeles beboere etter søknad for tre år av gangen. Ved flere søkere enn plasser fordeles disse ved trekning første året, og deretter etter kø.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 4:
Tildeling hvert 5. år: Ekstra parkeringsplasser tildeles beboere etter søknad for fem år av gangen. Ved flere søkere enn plasser fordeles disse basert på ansiennitet i Ljan Terrasse første tildeling, og deretter etter kø.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

13. Valgkomité

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Rannveig Bore
Jan Langaas

Følgende stilte til valg:
Rannveig Bore
Jan Langaas

14. Valg av tillitsvalgte

Styreverv i Ljan Terrasse innebærer ansvar for forvaltning og drift av felles eiendom og interesser. Arbeidet omfatter deltakelse i styremøter, oppfølging av vedlikehold og leverandører, behandling av henvendelser fra beboere samt arbeid med økonomi, budsjett og planlegging.

Styret møtes normalt to ganger i måneden, men i den siste perioden har møtefrekvensen vært høyere som følge av arbeidet med elbilladingsprosjektet.

Styret informerer jevnlig beboerne om pågående saker og beslutninger, slik at alle holdes orientert om hva som skjer i borettslaget.

Styret skal bidra til en forsvarlig drift, god organisering og et trygt og trivelig bomiljø. Styret består av 3–6 medlemmer, inkludert styreleder.

Innstilling
Styret fungerer godt med 3–4 medlemmer. Samtidig kan drift bli sårbar ved sykdom eller fravær, særlig dersom styret kun består av tre personer. Det er derfor viktig hvis styret består av kun 3 tillitsvalgte å ha varamedlem som kan tre inn ved behov.

VIKTIG: varamedlem kan stemmes over i henhold til utfallet for Sak 8 Vedtektsendring: Åpne for varamedlemmer.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Lelia Marcau

Følgende stilte til valg:
Lelia Marcau

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Marie Bjørkeng
Gert Kübarsepp
Kyrre Ødegaard

Følgende stilte til valg:
Anne Marie Bjørkeng
Gert Kübarsepp
Kyrre Ødegaard

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5843

AS LJAN TERRASSE

Velkommen til årsmøte i AS LJAN TERRASSE

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:

5. mai 2026 kl. 18:00, Ljan Terrasse nr.1, styrerommet.

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.

Annen informasjon

- **Møtet starter kl. 18:00, på styrerommet i Ljan Terrasse nr.1.**
- **Ta med fylt ut siste ark fra dette dokumentet for lettere registrering av oppmøte: "Deltagelse på årsmøte 2026".**

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring: sette gebyret for bruksoverlating til 1% av G
7. Vedtektsendring: Krav om generalforsamlingsvedtak ved større vedlikehold og investeringer
8. Vedtektsendring: Åpne for varamedlemmer
9. Oppdatering av husregler
10. Skifte av dørdempere
11. Vask og maling av støymur
12. Rutiner for tildeling av ekstra parkeringsplasser til beboere
13. Valgkomité
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS LJAN TERRASSE

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

Velges i årsmøtet

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 - 1.pdf
2. Vedlegg til årsraport 2026 - status elbiladeranlegg.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000 nok for perioden mai 2025 - mai 2026.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60.000 nok.

Sak 6

Vedtektsendring: sette gebyret for bruksoverlating til 1% av G

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nåværende ordlyd:
§ 3-2 Bruksoverlating (6)
Ved bruksoverlating skal det betales et gebyr til selskapet på kr 1.000.

Styrets forslag til endring av § 3-2 Bruksoverlating (6):
§ 3-2 Bruksoverlating (6)
Ved bruksoverlating skal det betales et gebyr til selskapet **tilsvarende 1% av folketrygdens grunnbeløp (G), gjeldende på det tidspunktet bruksoverlatingen meldes til styret.**

Begrunnelse:

Folketrygdens grunnbeløp (G) er et beløp som følger den alminnelige lønnsveksten i samfunnet. Beløpet er bestemt av Stortinget og blir oppdatert 1. mai hvert år.
Styret foreslår å knytte gebyret til G slik at gebyret for bruksoverlating justeres automatisk over tid. Dette gjør at Ljan Terrasse slipper å oppdatere vedtektene hver gang gebyret bør reguleres.

G fra 1. mai 2025 til 1. mai 2026 er 130 160 kroner, dette utgjør et gebyr på 1 301,6- kr per mai 2026. Regnestykke: 130 160 * 0.01 = 1 301,6- kr.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget til vedtektsendring.

Ved å knytte gebyret for bruksoverlating til G vil gebyret justeres automatisk i takt med utviklingen i grunnbeløpet. Dette gjør ordningen mer fremtidsrettet og reduserer behovet for fremtidige vedtektsendringer for å regulere gebyret.

Styret mener derfor at den foreslåtte endringen vil gi en mer hensiktsmessig og administrativt enkel ordning.

Forslag til vedtak

Forslag om endring av vedtektenes § 3-2 (6) om å sette gebyret for bruksoverlating til 1% av G godkjennes.

Sak 7

Vedtektsendring: Krav om generalforsamlingsvedtak ved større vedlikehold og investeringer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

For å sikre god forankring, forsvarlig bruk av fellesmidler og et velfungerende eierdemokrati, foreslås det å tydeliggjøre styrets fullmakter ved større økonomiske disposisjoner.

Sameiet har de senere årene hatt erfaring med prosjekter hvor betydelige midler er benyttet uten behandling i generalforsamlingen. Et konkret eksempel er etablering av felles elbilladeanlegg, hvor totale kostnader for fellesskapet har vært ca. **kr 631 575** (inkludert installasjon, tredjepartsvurderinger, konsulentbistand og refusjoner).

Av totalt 36 boenheter fikk 17 installert ladere, to av disse koblet seg fra i etterkant, da det er mer forutsigbart å bli koblet til eget sikringsskap. Per i dag er det kun et mindretall av beboerne (5) som benytter anlegget aktivt. Prosjektet har også medført betydelig oppfølgingsarbeid over flere år.

For elbilprosjekt ble det betalt fra felles midler etter følgende fordeling:

- 3-aksjer: kr. 13157.81
- 4-aksjer: kr. 17543.75
- 5-aksjer: kr 21929.69

For å unngå lignende situasjoner i fremtiden, og for å sikre at store investeringer faktisk gjenspeiler flertallets ønske og behov, foreslås det å innføre en beløpsgrense på 1 G for styrets fullmakt. (pr 01.05.2025 kr. 130 160,-. Grunnbeløpet justeres årlig, vanligvis 1.mai, i takt med lønnsveksten i samfunnet)

Formål med forslaget

Formålet med vedtektsendringen er å:

- sikre at større investeringer er forankret hos eierne
- redusere økonomisk risiko for sameiet
- bidra til bedre beslutningsgrunnlag gjennom innhenting av flere tilbud
- styrke tilliten til styrets forvaltning av fellesmidler

Styrets forslag til endring i vedtektene av § 7-2 Styrets oppgaver og myndighet

Det foreslås å legge til nytt punkt (3):

(3) Ved planlagt vedlikehold, påkostninger eller nyanskaffelser der den samlede kostnadsrammen forventes å overstige 1 ganger folketrygdens grunnbeløp (1 G), har styret ikke fullmakt til å fatte endelig beslutning alene. I slike saker skal styret:

- **innhente minimum tre tilbud, så langt dette er praktisk mulig**
- **legge saken frem for generalforsamlingen til beslutning med alminnelig flertall**

Unntak gjelder for akutte situasjoner hvor umiddelbare tiltak er nødvendig for å avverge skade på eiendom, eller fare for liv og helse. I slike tilfeller kan styret handle innenfor sitt alminnelige ansvar, men skal orientere generalforsamlingen i etterkant.

Styrets innstilling

Styret mener at det er behov for tydeligere rammer for beslutninger som innebærer større økonomiske forpliktelser for sameiet. Erfaringene fra tidligere prosjekter har vist at investeringer av betydelig størrelse kan medføre både økonomisk risiko og omfattende oppfølging over tid.

En beløpsgrense for styrets fullmakt vil bidra til bedre forankring blant eierne, økt transparens i beslutningsprosesser, bedre økonomisk kontroll og en redusert risiko for uenighet i etterkant.

Forslaget innebærer at større tiltak fortsatt kan gjennomføres, men at beslutningen tas av generalforsamlingen når kostnadsnivået overstiger en fastsatt terskel. Samtidig ivaretas behovet for handlekraft i akutte situasjoner gjennom unntaksbestemmelsen.

Styret vurderer at forslaget vil styrke tilliten til forvaltningen av sameiets midler og bidra til mer forutsigbare og godt forankrede beslutninger i fremtiden.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å legge til et nytt ledd (3) i vedtektenes§ 7-2 med beløpsbegrensning på 1 G.

Sak 8

Vedtektsendring: Åpne for varamedlemmer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nåværende ordlyd:

§ 7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av 3 - 6 medlemmer.
(2) Styret velges hvert år på ordinær generalforsamling. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

Styrets forslag til endring av § 7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av 3 - 6 medlemmer. **Hvis styret består av kun 3 medlemmer, skal det i tillegg velges ett varamedlem. Varamedlemmet trer inn i styret ved midlertidig frafall hos faste**

medlemmer. Når varamedlem møter i stedet for ordinært styremedlem, har vedkommende stemmerett og samme ansvar som øvrige styremedlemmer.

Styrets innstilling

Styret foreslår å endre § 7-1 i vedtektene for å åpne for valg av varamedlemmer til styret når det er få tillitsvalgte i styret.

Vi har erfart at styret tidvis består av få medlemmer, og at sykdom, ferie og reiser kan føre til lav møte- og beslutningsdyktighet. Dette kan gjøre det utfordrende å sikre forsvarlig drift, kontinuitet og effektiv oppfølging av borettslagets oppgaver.

Ved å åpne for valg av varamedlemmer vil Ljan Terrasse få bedre kontinuitet i styrearbeidet og økt kapasitet i de tilfellene hvor styret består av bare tre medlemmer og ved midlertidig fravær av styremedlemmer.

Varamedlemmer vil kunne tre inn ved forfall og bidra til at styret til enhver tid er beslutningsdyktig.

Styret vurderer endringen som hensiktsmessig og i Ljan Terrasses interesse, og anbefaler derfor generalforsamlingen å godkjenne forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å godkjenne styrets forslag til endring av § 7-1 (1).

Sak 9

Oppdatering av husregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Eksisterende husordensregler foreslås justert og oppdatert i henhold til dagens forhold i Ljan Terrasse.

Reglene justeres for å skape ryddighet og forutsigbarhet blandet annet i forhold til lagring, parkering, gjesteparkering, utleie av parkeringsplaser, samt utleie av leiligheter.

Justeringen er gjort fordi eksisterende regler var delvis foreldet og utdatert og på bakgrunn av tilbakemeldinger fra beboere om behov for klarhet knyttet til de overnevnte forholdene. Styret forventer også at de nye reglene vil medføre nedgang i saker meldt til styret om disse forholdene.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslag til justerte husregler vedtas.

Forslag til vedtak

Godkjenne nye husordensregler, i henhold til bestemmelser i årsmøte og med mulighet for re-vurdering ved beboermøte og/eller neste årsmøte.

Vedlegg

3. 2026-05-05 Husordensregler for Ljan terrasse AS.pdf

Sak 10

Skifte av dørdempere

Forslag fremmet av:
Henriette Leknes

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Det er et vedvarende problem i oppgangen at utgangsdører både foran, på baksiden samt inn til bodene slår svært hardt igjen. Folk slipper døren på vid gap, den smeller igjen, og både lyd og vibrasjon forplanter seg gjennom hele blokka. Spesielt for bakdøren høres det ut som pistolskudd i oppgangen, dette er hørbart i alle rom og hele leiligheten rister som ved et jordskjelv. Dette skjer mange titalls ganger per dag.

Forsøk på å be naboer om å lukke døren pent bak seg så vi slipper støybelastningen har ikke ført frem, det er visst for mye forlangt å holde igjen utgangsdøren for å øke trivselen for alle i oppgangen. Det er også forsøkt å justere inn eksisterende demper, uten hell.

Da slik støy over tid er helseskadelig ber jeg styret om å ta tak i dette ved å se på alternative mekanismer for dørlukkere.

Styrets innstilling
Ljan Terrasse har totalt 11 inngangsdører og 14 boddører. Dørene er av noe eldre årgang og påvirkes av temperaturendringer, noe som medfører at de kan bevege seg i karmene. Styret vurderer likevel at dørenes funksjonalitet per i dag er tilfredsstillende.

Det er mottatt få tilbakemeldinger fra beboere om at lyd fra dørene oppleves som plagsom i en slik grad at det tilsier bruk av fellesmidler til utskifting av dørdempere.

Styret vurderer at installasjon av nye dørdempere på eksisterende dører i begrenset grad vil avhjelpe problemet, da støyen i hovedsak skyldes bevegelse i dør og karm som følge av temperaturvariasjoner.

Videre anses det ikke som nødvendig eller hensiktsmessig å installere dørdempere på boddørene på nåværende tidspunkt.

Styret anbefaler at det innføres en rutine for justering av eksisterende dørdempere til ytterdørene minst to ganger i året, i forbindelse med større temperaturskifter (vår og høst).

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Skifte av dørdempere
- Mot Skifte av dørdempere

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Tilsvar: mye hadde vært løst dersom folk faktisk sluttet å slamre med dørene og lukket dem bak seg på en sivilisert måte. Nå har det vært bra en ukes tid etter at jeg hang opp lapper, men nå igår og idag er helvete løs igjen. Og de værste slamrerne sitter selv i styret har jeg merket meg, får jo med meg hvem det gjelder. "Du skal ikke tåle så inderlig vel den ulyd som ikke plager deg selv". Vet ikke hva dere får ut av å drive på sånn, om det er ekstra artig siden det er jeg som klager på det? Plage meg ut av huset liksom? Jeg synes det er helt uholdbart av voksne mennesker. Men jeg kan gjerne starte å overdøve lyden inne hos meg selv hvis dere foretrekker det fremfor å enten løse problemet eller lukke døra sivilisert. Opp til dere.

2. Forslag fra styret: Det innføres rutiner for justering av eksisterende dørdempere minst to ganger i året, vår og høst.

Sak 11

Vask og maling av støymur

Forslag fremmet av:
Henriette Leknes

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Støymuren har ikke vært malt på svært mange år, og bærer nå preg av forfall i form av maling som flasser, grønske, skitt og tagging. Dette gir et svært dårlig førsteinntrykk av sameiet og bidrar antakelig negativt ved forsøk på salg.

Når murverket ikke lenger er ordentlig beskyttet av maling vil det medføre strukturelle skader grunnet fukt og frostspreng. På sikt vil dette kunne medføre at muren raser sammen.

Det har vært ytret ønske i styret om å dekke hele muren med eføy. Dette vil aksellerere skadene vi allerede ser dersom man ikke først gjør grundig vedlikehold i form av vask og maling. I tillegg vil ikke eføy dekke murverket om vinteren, så sameiet vil da komme til å se forfallent ut mer en halve året.

Dersom det er ønskelig å bevare et godt førsteinntrykk av sameiet, og bevare muren som ble tegnet av arkitektstudenter tilbake i 1978 og som komplementerer det visuelle uttrykket av bygningene, foreslås det følgende vedtak:

Styrets innstilling

Styret har vurdert følgende alternativer for vedlikehold av støymuren:

Tilstand på muren: sprøytebetong med skader flere steder, maling og puss som flasser av og tagging.
Strukturelt tilstand: Under befaring med vaktmester selskapet vårt (Driftshjelp), mente de at styømuren har en levetid på ca. 30 år.

Samtidig må vi tenke på vedlikehold for baksidene av begge blokkene våre og i oppgangene.

Vasking og maling
Dette alternativet vil gi et umiddelbart og synlig estetisk løft. Samtidig innebærer det en relativt høy kostnad og tiltaket må påregnes gjentatt med jevne mellomrom. Erfaring tilsier også at eventuell tagging vil kreve løpende vedlikehold i form av ny vask og overmaling. Planter og plen i nærheten av muren skal bli negativ påvirket hver gang muren må vaskes og males. Styret vurderer derfor dette som en løsning med god kortsiktig effekt, men med høyere kostnader over tid.

Antatt kostnad:

- *Styret fikk tilbud for innvendig vask og maling på 75 000 kr uten mva (altså 93 750 kr med moms).*
- *Ca. 187 500 kr for vask, reparasjon og maling av begge sider.*
- *Styret avventer andre tilbud.*

Beplantning med eføy - vintergrønn
Om eføy: "Eføy – en plante for hele året. Vill eføy er nok ikke det vanligste i Norge, selv om det forekommer. I dyrket form ser vi eføyen for det meste i sydlige og sørøstlige deler av landet. Fra Namsos og nordover blir dette mer sjeldent, selv om man kan dyrke eføy i nord. I og med at den er vintergrønn, holder den seg vakker året rundt, og gir derfor liv og farge til hagen din også i det mørke halvåret. På høsten slår den til og med blomst, med små, gulgrønne blomster som sitter i klynger – men kun fra den er rundt ti år og eldre. Den bærer også frukt, som modner om sommeren, et blåsort bær som er giftig og ikke skal spises. For de som setter pris på denne selvgående villplanten, er den en lettdyrket og varig plante som i det rette klimaet gir deg et fantastisk, voksende kunstverk med sine dype farge og vakre mønsterdannelse. Navnethelixkommer fra gresk og betyr nettopp spiral eller slangeaktig. " (Kilde Plantasjen)

Variant av eføy til murer, gjerder, skråninger m.m.: Eføy 'Woerner':
https://plantasjen.no/no/p/efoy-woerner-o15-cm-gronn-541198

F. eks. mur i Bjørvika er plantet med eføy. Boligblokk på Sankt Hanshaugen. Berg i Ljan Terrasse bak oppgang 8.

Beplantning med eføy har lavere etableringskostnad og begrenset vedlikeholdsbehov etter etablering, den skader ikke plen og andre planter i nærheten av muren. Løsningen vil over tid gi et grønt og mer naturlig uttrykk, men det må påregnes en etableringsperiode før ønsket dekning oppnås (2-5 år). Det skal være en begrenset effekt på støynivå, men tiltaket kan bidra til en noe mer dempet lydopplevelse. Styret vurderer dette som en langsiktig og kostnadseffektiv løsning.

Estimert kostnad for eføy

- Lengde mur: 70 m.
- Antall planter: ca. 1 plante per meter.
- Plante: Eføy 'Woerner'
- Kostnad for innkjøp av eføy for begge sidene av støymuren: 70 x 199 x 2 = 27 860,- kr + eventuell gjørdsel. Beplanting kan foretas på dugnad basis.

Kombinasjonsløsning
En kombinasjon av vask/reparasjon av innsiden av muren, eventuelt maling av utvalgte partier og beplantning av eføy på utsiden av muren og deler av innsiden. Dette kan gi både et umiddelbart visuelt løft og en langsiktig forbedring. Kostnaden vil ligge mellom de to øvrige alternativene, avhengig av omfang.

- Kostnad for innkjøp av eføy for ytre siden av støymuren : 70 x 199 = 13 930,- kr + eventuell gjørdsel. Beplanting kan foretas på dugnad basis.
- Kostnad for innvendig vask, reparasjon og maling: ca. *93 750 kr med mva.*

- *Total: ca. 107 680 kr*

Samlet vurdering
Styret legger vekt på kostnader over tid, vedlikeholdsbehov og ønsket utvikling av uteområdet. Selv om maling gir en rask forbedring, vurderes dette som mindre bærekraftig på lengre sikt sammenlignet med beplantning av eføy.

Styrets anbefaling
Styret anbefaler at det velges beplantning med eføy, gjerne i kombinasjon med enkel vask/reparasjon av muren, som en balansert løsning mellom kostnad, vedlikehold og estetikk.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Vask og maling av støymur
- Mot Vask og maling av støymur

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret innhenter tilbud på vask, maling og reparasjon av eventuelle murskader. Kostnadene dekkes av driftsbudsjett.
2. Forslag fra styret: Støymuren beplantes med eføy på begge sidene.
3. Forslag fra styret: Kombinasjonsløsning: vask, reparasjon og maling på innsiden hvor nødvendig, kombinert med eføy på utsiden og delvis innsiden.

Vedlegg
4. Fossby Maskin - tilbud om vask og maling av støymur.pdf
5. Støymur - Ilustrasjon eføy.pdf

Sak 12
Rutiner for tildeling av ekstra parkeringsplasser til beboere

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Ljan Terrasse har i vedtektene fastsatt 20 garasjer og 16 utendørs parkeringsplasser, som er tildelt beboere basert på tilhørende partialobligasjoner.

I tillegg disponerer sameiet i praksis 4 gjesteparkeringsplasser ved innkjørselen, samt 3 plasser som i dag er leid ut. Styret er i arbeid med å tilrettelegge for én utleieplass til. Disse har over tid vært disponert gjennom ulike avtaler, både til beboere og eksterne.

Over tid har enkelte disponert mer enn én parkeringsplass. Dette har ført til ulikhet og økt konfliktnivå, særlig ettersom behovet for parkering har økt. Problemstillingen ble første gang meldt inn i 2021 og senere løftet til årsmøtet i 2022, uten realitetsbehandling.

Styret har derfor vurdert behovet en tydelig, rettferdig og forutsigbar ordning for tildeling av ekstra parkeringsplasser.

Styret erfarer i tillegg at mange av klagene knyttet til gjesteparkering henger sammen med en uoversiktlig praksis rundt utleie av parkeringsplasser. I perioder har enkelte beboere behov for mer enn én plass, og i mangel av alternative løsninger på egen eiendom har dette i praksis ført til bruk av gjesteparkering som en mer varig løsning.

Styrets innstilling

Vedtektene gir ikke grunnlag for varig rett til mer enn én parkeringsplass per boenhet. Ekstra parkeringsplasser anses som fellesressurser og skal forvaltes på en måte som sikrer likebehandling mellom beboerne.

Styret anbefaler at ekstra parkeringsplasser til beboere tildeles etter søknad for ett år av gangen.

Dersom det er flere søkere enn tilgjengelige plasser, foreslås det at disse fordeles ved en åpen trekning første året hvor alle søkende er til stedet. Dette for å skape etterrettelighet om selve trekningen. Deretter foreslår styret at fordelingen skjer gjennom en køordning basert på søknadstidspunkt. Dette vil bidra til en mer rettferdig fordeling og rotasjon mellom beboere over tid.

Dersom det er færre beboere som melder sin interesse, kan disse plassene leies ut til eksterne.

Styret ser for seg at ved å leie ut plassene, kan Ljan Terrasse få løpende inntekter på mellom 20 000 og 30 000 kr i året.

Selv om utleie av ekstra parkeringsplasser gir begrensede inntekter, utgjør dette likevel et bidrag til fellesskapet og ved å dempe økning i felleskostnader. Styret anbefaler derfor at årsmøtet setter rammer for utleie av ekstra parkeringsplasser.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Rutiner for tildeling av ekstra parkeringsplasser til beboere
- Mot Rutiner for tildeling av ekstra parkeringsplasser til beboere

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Tildeling hvert år: Ekstra parkeringsplasser tildeles beboere etter søknad for ett år av gangen. Ved flere søkere enn plasser fordeles disse ved trekning første året, og deretter etter kø.

2. Tildeling hvert 2. år: Ekstra parkeringsplasser tildeles beboere etter søknad for to år av gangen. Ved flere søkere enn plasser fordeles disse ved trekning første året, og deretter etter kø.

3. Tildeling hvert 3. år: Ekstra parkeringsplasser og tildeles beboere etter søknad for tre år av gangen. Ved flere søkere enn plasser fordeles disse ved trekning første året, og deretter etter kø.

Sak 13

Valgkomité

Roller og kandidater

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

- TBD TBD

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Styreverv i Ljan Terrasse innebærer ansvar for forvaltning og drift av felles eiendom og interesser. Arbeidet omfatter deltakelse i styremøter, oppfølging av vedlikehold og leverandører, behandling av henvendelser fra beboere samt arbeid med økonomi, budsjett og planlegging.

Styret møtes normalt to ganger i måneden, men i den siste perioden har møtefrekvensen vært høyere som følge av arbeidet med elbilladingsprosjektet.

Styret informerer jevnlig beboerne om pågående saker og beslutninger, slik at alle holdes orientert om hva som skjer i borettslaget.

Styret skal bidra til en forsvarlig drift, god organisering og et trygt og trivelig bomiljø. Styret består av 3–6 medlemmer, inkludert styreleder.

Innstilling
Styret fungerer godt med 3–4 medlemmer. Samtidig kan drift bli sårbar ved sykdom eller fravær, særlig dersom styret kun består av tre personer. Det er derfor viktig hvis styret består av kun 3 tillitsvalgte å ha varamedlem som kan tre inn ved behov.

VIKTIG: varamedlem kan stemmes over i henhold til utfallet for Sak 8 Vedtektsendring: Åpne for varamedlemmer.

Roller og kandidater

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

- Lelia Marcau

  Jeg kom til Norge for å ta en toårig mastergrad i internasjonal rett (menneskerettigheter) ved UiO. I studietiden møtte jeg min nåværende samboer, og har siden lært norsk og blitt boende her. I dag jobber jeg med programmering av pensjon lovverk.

  Jeg ble valgt inn i styret i mai 2025. På det tidspunktet var mitt hovedønske å bidra til et trivelig bomiljø, blant annet gjennom tiltak som bærbusker og frukttrær på fellesområdene. Samtidig har Ljan Terrasse hatt mer presserende behov, og styrearbeidet har gitt meg en bratt læringskurve, særlig siden jeg ikke hadde tidligere erfaring fra styrearbeid i boligselskap.

  Jeg ønsker å fortsette i styret fordi jeg ser et tydelig behov for bedre organisering og mer oversikt. Før vi kan utvikle nye tiltak, mener jeg det er viktig å sikre god struktur, nødvendig vedlikehold og en mer oversiktlig bruk av fellesmidlene. Jeg er fortsatt opptatt av å utvikle grøntområdene våre, men prioriterer nå arbeidet med å utbedre drift rutiner.

Siden januar har vi fått et styrket styre som samarbeider godt og er opptatt av felles forbedring i Ljan Terrasse. Jeg mener vi har et godt utgangspunkt for å få til mye positivt sammen fremover.

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

- Anne Marie Bjørkeng

  Jeg er jurist med erfaring fra offentlig sektor og trådte inn i styret i januar 2026. På de få månedene jeg har vært med, har det vært mange saker, høy arbeidsbelastning og flere krevende problemstillinger. Samtidig har det vært både interessant og givende å bidra sammen med resten av styret til å finne gode, balanserte løsninger til beste for fellesskapet og beboerne. Jeg ønsker derfor å stille til valg som styremedlem.

- Gert Kübarsepp

  Ønsker å bidra til fellesskapet og skape et godt og hyggelig miljø. Synes det er spennende med utfordringer samt får stor glede av å kunne bli kjent med beboere og gjøre hjemmet vårt her på Ljan Terrasse så bra og fin som mulig.

  Har jobbet som industrimekaniker i 8år og har dermed en stor mekanisk interesse spesielt for bil og motorsykkel.
  Siste 4år har jeg jobbet i Volvo Maskin på teknisk avdeling.

  Jeg ønsker å fortsette i styret fordi jeg ser et tydelig behov for hjelp rundt tunge sakene vi har per i dag samt et tydelig behov for organisering rundt det hele.

- Kyrre Ødegaard

  Hei jeg flyttet inn i Januar 2026, og er vel en av de nyeste i borettslaget. Jeg ble valgt inn da litt tilfeldig tror jeg, fordi jeg fikk god kontakt med flere av naboene med en gang jeg flyttet inn.
  Jeg har vært på de fleste styremøtene og er engasjert i alt som foregår, men ser også at endel av disse sakene er pågebynt før min tid, men jeg begynner å få oversikt, og vil fortsette å bidra der det trengs enten det er El ladere på bil, parkeringsplasser, sprekk i balkonger eller dugnad mm..

  For meg er det viktig at et styre har en positiv løsningsorientert innstilling og er lydhøre til sine beboere som vi skal tjene, samtidig som det er viktig å kunne ta effektive avgjørelser å få ting gjort.
  Dette er noe jeg synes har fungert veldig bra hittil, jeg synes styret med Lelia i spissen gjør en kjempejobb.

  Av jobb og utdannelse har jeg jobbet over 30 år med salg og finans, men siste 2 årene byttet bransje innen helse, og trives veldig godt.
  På fritiden er jeg opptatt av sjakk, meditasjon og dans.

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

- Jan Langaas

Styrets årsrapport

Årsrapport for perioden mai 2025 – april 2026

Nytt styre tiltrådte i midten av mai 2025 med fire medlemmer. Ett medlem trådte ut tidlig i perioden. Medlemmer i perioden mai 2025 – januar 2026: Lelia Marcau (styreleder), Henriette Leknes, Ivan Briem.

I januar 2026 ble det avholdt ekstraordinært årsmøte, hvor styrets sammensetning ble endret. Ett medlem trådte ut, og tre nye medlemmer trådte inn. Medlemmer i perioden fra januar 2026: Lelia Marcau (styreleder), Anne Marie Bjørkeng, Gert Kübarsepp, Kyrre Ødegaard, Ivan Briem.

Styremøter og arbeid

I perioden mai 2025 til januar 2026 avholdt styret 12 protokollførte møter.
I perioden 25. januar til april 2026 ble det avholdt 14 protokollførte møter.

Dette tilsvarer et gjennomsnitt på omtrent to møter per måned.

I tillegg har styret hatt flere arbeidsmøter uten protokoll, blant annet knyttet til:

- elbilladesaken
- parkeringssituasjon
- møter med leverandører
- befaringer og kontroll av fellesarealer

Oppfølging av pågående saker ved tiltredelse

Ved tiltredelse overtok styret blant annet arbeid knyttet til reklamasjon på elbilladeanlegget levert av Wist Mikaelsen & Gifstad AS (WMG).

Det ble vurdert under 2025 årsmøtet å engasjere ny leverandør, men juridisk hadde WMG krav til å utbedre egne feil. På grunn av sakens kompleksitet besluttet styret at Sigurd Eide, som allerede hadde inngående kjennskap til saken, skulle følge opp arbeidet i perioden juni–desember 2025.

Fra januar 2026 overtok det samlede styret ansvaret for videre oppfølging. *Det vises til egen rapport for detaljer.*

Oppfølging av vedtak fra årsmøtet

Følgende tiltak fra årsmøtet er gjennomført:

- **Renhold:** Ny avtale inngått med Rene Rom AS, med oppstart 1. juni 2025.
- **Vaktmestertjenester:** Ny avtale inngått med Driftshjelp AS, med oppstart 1. juni 2025.
- **IN-ordning (individuell nedbetaling av felleslån):** Ordningen er etablert og tilgjengelig for beboere fra april 2026.
- **Arbeidsgruppe for hage:** Gruppe etablert, men arbeidet har i perioden vært nedprioritert grunnet andre presserende oppgaver.

Andre relevante saker i perioden

Ferdigattest for balkonger: Arbeidet med balkonger, igangsatt i 2019, var ikke fullført med ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse fra PoB i 2020, men søknad om ferdigattest ble ikke sendt inn og arbeidet ikke fulgt opp. Etter pålegg fra kommunen, ble ferdigattest utstedt i 2025. Det ble ilagt et gebyr på ca. 15 000 kr som følge av manglende oppfølging tidligere.

Vedlikehold av takrenner: Ni løvsiler ble skiftet ut sommeren 2025 etter frostskader for å redusere risiko for tilstopping av dreneringssystemet.

Reetablering av plen: Plenen foran blokk 1 ble skadet i forbindelse med bergvarmeprosjektet 2023/2024. Arbeid med ny beplantning startet i august 2025. Resultatet var ikke tilfredsstillende, og deler av betalingen er derfor tilbakeholdt. Leverandør skal ferdigstille arbeidet våren 2026. Arbeidet ble ytterligere påvirket av vannlekkasje og gravearbeider oktober 2025. Kostnad per nå: 75 600 kr.

Brannsikkerhetstiltak: Etter kontroll ble det avdekket mangler i brannsikkerheten i fellesarealene, inkludert:

- manglende røykvarslere
- manglende brannslokkingsutstyr
- brudd på branncceller, blant annet som følge av arbeid på elbillader fellesanlegg

Gjennomførte tiltak:

- installasjon av røykvarslere i oppganger, bodområder og fyrrom
- montering av brannslokkingsapparater i alle oppganger og fyrrom
- utbedring av branncellebrudd (i hovedsak juli–september 2025)
- pålegg til enkelte beboere av forhold i egne enheter

Kostnader: brannsikkerhetsrapport: ca. 7 000 kr, utstyr (slukkere og røykvarslere): ca. 8 270 kr, montering: timebasert vaktmester. Ytterligere branntetting gjennomføres våren 2026.

Omdisponering av tidligere søppelskur: Tidligere søppelskur er omdisponert til utleieparseller (skurene bak blokk 2) og lagringsplass for hageutstyr (skur foran oppgang 3). Tiltak inkluderer vask, maling og installasjon av låssystem.

Kartlegging av arealer og parkeringsplasser: Det er utarbeidet oversikt og kart over lagringsparseller og nytt system for nummerering av garasjer og parkeringsplasser. Dette gir bedre administrasjon og mindre avhengighet av eiers navn.

Vannlekkasje i hagen: I oktober 2025 oppstod en større vannlekkasje som førte til bortfall av vannforsyning til alle boenheter. Midlertidig løsning ble etablert samme dag i samarbeid med kommunen. Permanent utbedring ble gjennomført med ekstern leverandør (Vinderen Rør). Opprinnelig faktura var på 246 371 kr. Etter gjennomgang av dokumentasjon, avdekket styret overfakturering og mangel på avtalt dokumentasjon. Dette. Per i dag er det gjort opp kr 198 127. Arbeidet var ikke dekket av forsikring grunnet rørenes alder.

Fjerning av ulovlig oljetank: I forbindelse med gravearbeider avdekket kommunen en nedgravd oljetank i vår hage. Denne tanken var ikke fjernet i forbindelse med utfasing av fossil olje i 2020, og har vært ulovlig på vår grunn siden 2021. Tanken ble fjernet i 2025.

Norgespris: avtale inngått oktober 2025.

Kartlegging av soilrør: I 2009 ble det besluttet at hver beboer må bytte ut soilrør når badet pusses opp. Dette tilsier en refusjon på 30 000 kr, prisindeksjustert siden 2017. Ljan Terrasse manglet en samlet oversikt over hvilke enheter som per i dag har byttet soilrør. En slik oversikt anses som vesentlig i henhold til styrets vedlikeholdsplikt. Sittende styre har påstartet arbeid for å få oversikt over hvilke boenheter dette gjelder.

Lagringsløsning for Ljan Terrasses løsøre: Tidligere lagringsplass på parsell i nr. 1 er ryddet og avviklet. Det gamle vaskeriet er omdisponert til styrelager for utstyr og vedlikehold.

Vedlikeholdsplan: Styret har tatt i bruk eksisterende vedlikeholdsplan og videreutvikler denne som grunnlag for fremtidige prioriteringer. Det er blant annet identifisert behov for fjerning av gammelt ekspansjonskar som har blitt tatt ut av bruk på 80-tallet, men er fortsatt montert på tak over nr.8.

Oppsummering

Styret har i perioden håndtert et høyt aktivitetsnivå, med særlig fokus på tekniske utfordringer, vedlikehold og sikkerhet. Flere krevende saker er fulgt opp og delvis løst, samtidig som det er etablert bedre struktur og oversikt for videre drift.

Fremtidsplaner

Styret vil i kommende periode prioritere:

- videre oppfølging av elbilladesaken
- videre oppfølging av strømforbruk i blokk 2
- vurdering av forbedret søppelhåndtering
- gjennomgang av brøyteavtale og kostnader
- tiltak for bedre parkeringsforhold
- videre arbeid med vedlikeholdsplan
- vurdering av innkjøp av utstyr for å redusere driftskostnader

I tillegg vil styret arbeide med tiltak for å forbedre bomiljøet, inkludert beplantning og oppgradering av uteområder.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS LJAN TERRASSE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS LJAN TERRASSE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: A172S-Q5MPJ-P17M2-WE6EL-B3YNU-VQY5B

LJAN TERRASSE AS
ORG.NR. 932073013, KLIENTNR. 5843

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 005 896	3 001 040	3 011 000	2 996 152
Garasjer	9	13 800	13 800	0	0
Ladeinntekter elbil		11 919	0	0	0
Andre inntekter	3	35 914	986 390	14 000	14 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 067 529**	**4 001 230**	**3 025 000**	**3 010 152**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-9 460	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-45 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	15	-680 748	-680 993	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 243	-6 412	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-110 608	-105 555	-106 000	-110 770
Konsulenthonorar		-26 422	-16 125	-5 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-338 610	-129 324	-200 000	-200 000
Forsikringer		-90 276	-77 249	-92 000	-118 040
Kommunale avgifter	8	-203 398	-36 829	-251 000	-264 241
Ladekostnader EL-bil		0	-18 052	0	0
Energi/fyring	10	-212 506	-347 082	-410 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-204 803	-199 750	-211 000	-248 330
Andre driftskostnader	11	-281 707	-297 792	-330 000	-373 230
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 215 666**	**-1 984 623**	**-1 685 000**	**-1 614 971**
DRIFTSRESULTAT		**851 863**	**2 016 607**	**1 340 000**	**1 395 181**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	20 112	79 557	0	0
Finanskostnader	13	-650 511	-745 574	-794 000	-602 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-630 399**	**-666 017**	**-794 000**	**-602 000**
ÅRSRESULTAT		**221 464**	**1 350 589**	**546 000**	**793 181**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		221 464	1 350 589		

Dokument-ID 092221155575747654 66

LJAN TERRASSE AS
ORG.NR. 932073013, KLIENTNR. 5843

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	2 404 371	2 428 658
Tomt		272 577	272 577
Andre varige driftsmidler	15	1 969 383	2 625 844
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 646 331**	**5 327 078**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		22 363	70
Forskuddsbetalte kostnader		61 501	52 080
Driftskonto OBOS-banken		454 597	188 990
Sparekonto OBOS-banken		492 816	281 789
SUM OMLØPSMIDLER		**1 031 277**	**522 929**
SUM EIENDELER		**5 677 607**	**5 850 007**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	100 800	100 800
Udekket tap	17	-6 395 229	-6 616 693
SUM EGENKAPITAL		**-6 294 429**	**-6 515 893**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	10 628 700	11 023 509
Annen langsiktig gjeld	19	1 267 450	1 267 450
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 896 150**	**12 290 959**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 809	46 600
Leverandørgjeld		26 787	24 607
Påløpte renter		3 290	3 734
SUM KORTSIKTIG GJELD		**75 886**	**74 941**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 677 607**	**5 850 007**
Pantstillelse	20	10 825 100	13 525 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2026

Dokument-ID 092221155575747654 66

Styret i Ljan Terrasse As

Lelia-Marcela Marcau /s/	Ivan Olafsson Briem /s/	Anne Marie Bjørkeng /s/
Gert Kübarsepp /s/	Kyrre Ødegaard /s/	

Dokument-ID 092221155575747654 66

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.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	20 400
El-bil lading	9 100
Oppvarming	550 044
Felleskostnader	2 072 412
Garasje	96 000
TV/bredbånd	203 040
Parkering	54 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 005 896**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Vidrefakturering ferdigattest	15 500
Nettinnbetalinger	18 891
Nøkler	1 523
SUM ANDRE INNTEKTER	**35 914**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	**-6 345**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

Dokument-ID 092221155575747654 66

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	-45 000
SUM STYREHONORAR	**-45 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 243
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 243**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-123 883
Drift/vedlikehold VVS	-38 456
Drift/vedlikehold elektro	-37 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-92 117
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 946
Kostnader dugnader	-5 709
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-338 610**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-144 103
Feie- og tilsynsgebyr	-2 187
Renovasjonsgebyr	-57 108
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-203 398**

NOTE 9
GARASJER

Leieinntekter	13 800
KOSTNADER GARASJER	
SUM GARASJER	**13 800**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-212 506
SUM ENERGI / FYRING	**-212 506**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-16 480
Vaktmestertjenester	-169 920
Renhold ved firmaer	-63 838
Snørydding	-19 336
Andre driftskostnader	-602
Trykksaker	-274

Dokument-ID 092221155557574765466

Andre kontorkostnader	-1 002
Telefon, annet	-3 055
Porto	-50
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 890
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-1 060
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-281 707**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	8 122
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 287
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 485
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	104
Andre renteinntekter	114
SUM FINANSINNTEKTER	**20 112**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-131 287
Pantegjeldsrenter	-428 103
Pantegjeldsrenter	-246
Pantegjeldsrenter	-90 875
SUM FINANSKOSTNADER	**-650 511**

NOTE 14
BYGNINGER

Bygning		
Tilgang 1952	2 453 190	
Avskrevet tidligere	-24 532	
Avskrevet i år	-24 287	
		2 404 371
SUM BYGNINGER		**2 404 371**

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tilgang 2024	3 282 305	
Avskrevet tidligere	-656 461	
Avskrevet i år	-656 461	
		1 969 383
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 969 383**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-656 461**

NOTE 16
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	100 800
SUM AKSJEKAPITAL	**100 800**

Dokument-ID 092221155575747654 66

Fordelt på 144 aksjer x 700.
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2025	-10 676 697	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	47 997	
		-10 628 700
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 628 700**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer/parkering	-9 000
Andre innskudd	-1 258 450
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 267 450**

NOTE 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	10 628 700
TOTALT	**10 628 700**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 404 371
Tomt	272 577
TOTALT	**2 676 948**

Dokument-ID 092221155575747654 66

Vedlegg til årsrapport 2026 – Status for elbilladeanlegg per april 2026

Nåværende reklamasjonssak knyttet til elbilladeanlegget har pågått siden mai 2025. Det er gjennomført flere runder med utbedringer fra leverandør, uten at anlegget per i dag er ferdigstilt eller fungerer tilfredsstillende i henhold til avtale.

Per dags dato foreligger det fortsatt avvik, herunder:

- mangelfull funksjonalitet på enkelte laderebokser
- manglende og ufullstendig dokumentasjon fra Wist Mikaelsen & Gifstad AS (WMG).
- eksponerte og uforskriftsmessig av strømførende ledninger.

Det har også vært hendelser som har påvirket drift og etterprøvbarhet, blant annet sletting av driftsdata og uavklarte endringer i anlegget uten forutgående godkjenning.

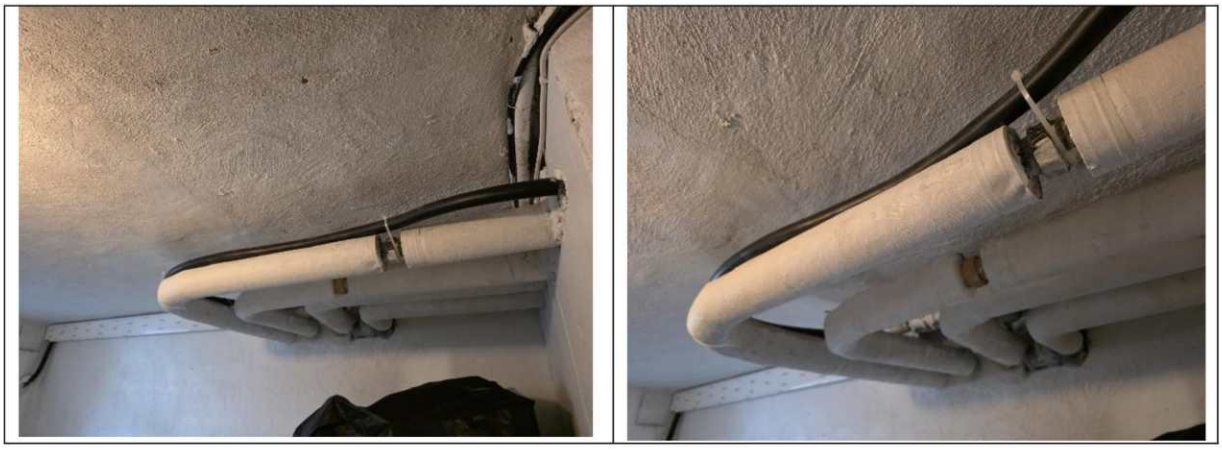
På bakgrunn av sakens varighet, gjentatte utsettelser og manglende sluttføring, har styret besluttet å avslutte videre samarbeid med opprinnelig installatør Wist Mikaelsen & Gifstad AS (WMG).

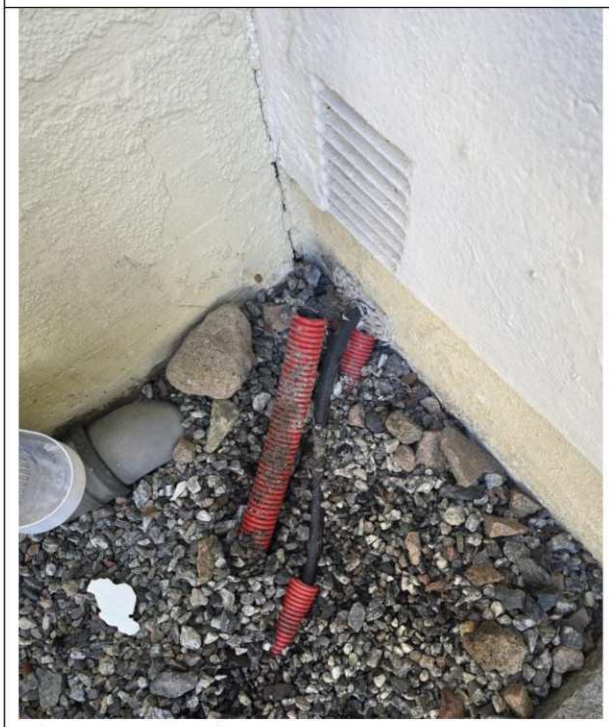
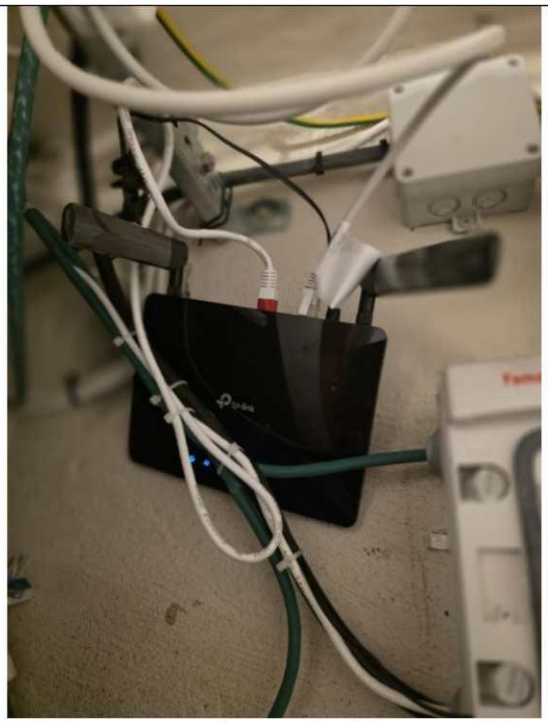
Styret arbeider nå videre med:

- innhenting av uavhengig teknisk vurdering av anlegget
- dialog med produsent (DEFA) om videre oppfølging
- vurdering av nødvendige tiltak for å sikre et stabilt, trygt og forskriftsmessig ladeanlegg.

Styret vil komme tilbake med en anbefaling om videre løsning når dette arbeidet er ferdigstilt.

Bilder av kjente fysiske mangler per april 2026: Eksponert og uforskriftsmessig spenningsførende ledninger montert på vannrør



Eksponert og uforskriftsmessig spenningsførende ledninger montert på vannrør:	
 Eksponert 63A kurs ute.	 WiFi router som henger i tråder og er ikke forsvarlig montert.

Kort tidslinje basert på gjennomgang av eposter fra 2021 til april 2026.

Tid	Hendelse	Merknad
nov 2021 - jan 2022	Tilbud mottatt og avtale inngått: Total beløp i avtalen kr. 433 750,- inkl.mva. WMG ønsket delbetaling jf. : «Ved en evt. avtaleinngåelse vil vi delfakturere 30-35% ved bestilling, dernest ytterligere 30-35% ihht. fremdriftsplan og siste 30-40% etter ferdigstillelse/overlevering.» Beboerne betaler separat (dirkete til WMG) for egne ladere og kobling mot anlegget (ca. 340 000 kr).	Avtale inngått ved aksept av tilbud på epost. Lastbalansering og betalingsløsning del av akseptert tilbud.
Mars 2022	Oppspart arbeid. WMG kontakter direkte beboere for eventuelt kjøp av ladebokser og tilknytning til felles strømanlegget.	Ingen samlet oversikt fra daværende styre mht. hvem som er/skal kobles mot felles strømanlegg.

Tid	Hendelse	Merknad
Mars – sept. 2022	I denne perioden er det totalt utbetalt kr 496 063. (Beløp i avtalen kr. 433 750,- inkl.mva.)	Anlegget er ikke ferdigstilt på dette tidspunktet. Utbetalt beløp er kr 62 313 over det som er avtalt i jan. 2022. Per i dag uavklart hva dette gjelder. Ingen dokumentert sluttbevaring og overlevering.
2023 - 2024	I perioden foregår det fortløpende purring på mangler. F.eks. ustabile ladere (sikringer som går), stolpe, stikk, lastbalansering, fakturering/betalingssystem.	
Mai - juni 2025	Ytterligere tekniske feil ble avdekket. Daværende styreleder Sigurd Eide innhentet ekstern rapport presentert i årsmøte 2025. Reklamasjonssak formelt etablert.	Avtale om utbedring inngås etter møte mellom styret og WMG, med dagbøter.
Sommer - høst 2025	Flere frister for ferdigstillelse overskrides. WMG leverer ikke i henhold til avtale. Mangler og feil vedvarer.	Endelig frist 11.09.2025.
Sept. 2025	Endelig frist for ferdigstillelse passeres uten at anlegget er ferdig. Mangler bl.a. lastbalansering og fakturering.	
Høst 2025 - vinter 2026	Gjentatte purringer fra Ljan Terrasse. Begrenset fremdrift. Fakturering etablert november 2025, men ikke helt fungerende.	
Jan. - feb. 2026	Ljan Terrasse avdekker flere ladere som ikke registrer forbruk og ikke fakturerer. Leverandør bedt om å utbedre igjen. Lastbalansering fortsatt ikke fungerende.	
Feb. 2026	Styret oversender rapport om resterende feil og mangler til WMG.	Sittende styre gjør en fullstendig gjennomgang av hele saken. Styreleder utarbeider en rapport jf. Vedlegg rapport fra februar 2026.
Mars 2026	Møte gjennomføres med leverandør. Ny fremdriftsplan og intensivert utbedringsperiode.	19. mars: Vitale driftsdata slettes og senere gjenopprettes uten bekreftelse om integritet.
27.mars	Testing avdekker fortsatt feil i lastbalansering og funksjon. Feil på CLU-1 (ute) rettet under testing, noen feil på CLU-2 (garasjer) rettet under testing, andre gjenstår.	Gjennomført med beboere og DEFA.

Tid	Hendelse	Merknad
Slutten av mars 2026	Frist for ferdigstillelse overskrides på nytt. Ved sluttbefaring mye er utført, men avdekkes fortsatt strømkabler kabler ført uforskriftsmessig, nøkler til ladere fortsatt mangler, mangler avdekning på enkelte kabler. WMG nekter å ha omkoblet 63A kurs i blokk 2.	DEFAs rapport etter testing stemmer ikke med de faktiske forholdene. Styret beslutter å avslutte videre samarbeid med leverandør.
April 2026	Testperiode for å kartlegge faktisk funksjon i anlegget pågår. Forberedelse av uavhengig teknisk gjennomgang.	Noen utfordringer i å finne biler for testing.

VEDLEGG:

Rapport over status på for installasjon av elbilladeanlegg per februar 2026

Dokument utarbeidet av Ljan Terrasse AS i januar/februar 2026

Innhold

1 Bakgrunn 5

2 Oppsummering av økonomiske konsekvenser per februar 2026 6

3 Punkter fra rekalamsjonsavtale mai/juni 2025 6

4 Punkt fra avtale om dagsbøter 8

5 Oppsummering av framdrift. Liste over mangler og feil 8

5.1 Etter avtale mai/juni 2025 8

5.2 Gjenstående 9

6 Bilde vedlegg 10

6.1 Eksponerte spenningsførende ledninger. 10

6.2 Kursoversikt 13

7 Separate vedlegg – foreligger, men legges ikke med 16

7.1 Rapport fra PowerTech (15.05.2025) 16

7.2 Samsvarserklæring - Kenneth Christiansen/Wist Mikaelsen & Gifstad AS (25.09.2025) . 16

1 Bakgrunn

I 2021 fikk daværende styre i Ljan Terrasse AS (styreleder Eliin Rødal, kontaktpunkt styremedlem Liljefors) tilbud om installering av fellesanlegg for elbillading fra Wist Mikaelsen & Gifstad AS, herunder WMG, representert av Kenneth Christiansen, registrert elektroinstallatør.

Siden 2022 har WMG installert fellesanlegg for elbillading hos Ljan Terrasse AS. Dette inkluderer 15 DEFA eRange IQ ladere og 2 DEFA Power ladere, med to CLU enheter for lastbalansering. I tillegg har WMG fjernet kurs og installert nye kurs for stikkontakter.

Laderne forsynes av to separate 63A kurser som er på 400V sikring:

- en 63A kurs koblet til sikringsskap og egen måler i kjeller Ljan Terrasse 3 og har fordeling i skapet på skuret foran Ljan Terrasse 3. Denne kursen forsyner alle 7 laderne[1] montert på parkeringsplasser utendørs.
- en 63A kurs i Ljan Terrasse 6 uten dedikert måling. Denne kursen forsyner alle 10 laderne montert i garasjer i blokk 2.

I tillegg har WMG installert flere 16A kurser. De 4 viktigste kursene som refereres videre til forsyner stikk på stolper ute og stikk i garasjer:

- to 16A kurser har sikring i skuret foran Ljan Terrasse 3 og forsyner stikk montert på 5 av 7 stolper. Disse kursene er koblet til samme sikringsskap og måler som den 63A kursen som forsyner laderne ute.
- to 16A kurser har sikring i Ljan Terrasse 6 og forsyner stikk montert i 15 av 20 garasjer. Disse kursene til stikk er koblet til strømmåler for gårdsanlegg i Ljan Terrasse nr.6.

I 2024/2025 avdekket nytt styre flere feil og mangler ved installasjonen. Sigurd Eide, daværende styreleder undersøkte feilene og etter flere mislykkede forsøk om få WMG på banen til å rette disse feilene, ble PowerTech hyret inn for å levere en rapport til styret med feil og mangler. Denne rapporten ble presentert på generalforsamlingen i mai 2025.

[1]To ladestasjoner ble omkoblet fra felles strømanlegg til private sikringsskap i mars 2025. Disse to laderne var koblet uforskriftsmessig med ledninger på vannrør gjennom oppgang 3 og 1, til ladestasjonene på nord gavlvegg blokk 1.

Basert på PowerTechs rapport opprettet Ljan Terrasse en formell reklamasjonssak mot installatør WMG for å få rette opp feil og mangler. Nytt styre (styreleder Lelia Marcau), med bistand fra tidligere styreleder Sigurd Eide, har fulgt opp denne saken videre. Både styre som satt i periode 2024/2025 og styret som sitter nå (2025/2026) har brukt betydelig tid og ressurser for å følge opp denne saken.

2 Oppsummering av økonomiske konsekvenser per februar 2026

- Utbetalt av Ljan Terrasse til WMG: NOK 538 022. Utbetalt i perioden mars – september 2022: NOK 496 063.
- Utbetalt av Ljan Terrasse beboere til WMG ifb. kjøp og installeringa av laderbokser på fellesanlegg: ca NOK 340 000
- Kostnader til tredjepartsrapport (PowerTech): NOK 6 028
- Konsulent kostnader: NOK 17 525
- Tapte ladeinntekter: ikke estimert per nå

3 Punkter fra rekalamsjonsavtale mai/juni 2025

Fra: "Kenneth Christiansen" <kenneth@wmg.no>

Sent: 03.06.2025 14:04

Til: Ljan Terrasse AS ljanterrasse@styrerommet.no

Kommentarer med nåværende status under:

1: Utskifting til mer egnet innfesting v/bod i oppgang LT-6.

- ok

2: Tilkopling av 2-stk. CLU-enheter (se og punkt 6).

- CLU 1 (parkeringsplasser) ok
- CLU 2 (garasjer) lastbalansering ikke fungerende

3: Ferdigstillelse av utvendig skap v/bod, herunder kursfortegnelse, avdekning/frontdeksler etc (se punkt 5).

- Ufullstendig kursfortegnelse i alle sikringsskap (kjeller LT3, ute LT3, LT6). Purring gjennom desember, januar og februar
- Mangler avdekning inne i skapet på skur foran LT3. Per nå er spenningsførende deler

tilgjengelige for uvedkommende.

4: Kontrollsjekk av tilhørende koplings-punkter-/bokser.

- 3.part godkjenning ok, men fremdeles manglende kursfortegnelse og avdekking i skap på skuret ute.

5: Utbedring av relevante feil og mangler i rapport (se punkt 3).

- fremdeles uten riktig og entydig kursfortegnelse i alle 3 sikringsskap og avdekning inne skapet på skur foran LT3

6: Ferdigstillelse/tilkopling av klargjorte nettverkskabler v/gjeldende ladestasjoner, inkl. tilhørende programmering ift lastfordeling (se og punkt 2).

- Ladere koblet til CLU 2 mister kontakt med CLUen.
- Usikker om lastfordeling for CLU 2 fungerer. Bil som ladet alene på 63A kurs fikk en effekt på bare litt over 1 kWh. Den bilen lader vanligvis på en lader i samme blokk, men koblet til privat sikringsskap, og får der vesentlig høyere effekt på samme bil og under tilsvarende temperaturforhold.

7: Ettermontering av kanal v/postkasser i oppgang LT 6 og 8.

- Det er gjort, men ikke tilstrekkelig. Mangler dekning på sidene.

8. Sluttkontroll, inkl. rapport med bistand fra 3-part fra DEFA (inkl. funksjonstesting av gjeldende ladestasjoner)

- Ok, men har hatt problemer over lang tid, t.o.m. desember 2025, med integrasjon mot CloudCharge.
- Last balansering for CLU 1 ble først aktivert 22. desember 2025
- Fremdeles problemer med CLU 2, se pkt 6 over.

9: Ferdigstille registrering av installasjonen/anlegget v/DEFA (ihht. gjeldende praksis v/anlegg med lastfordeling).

- Ok, men har hatt problemer over lang tid, t.o.m. desember 2025, med integrasjon mot CloudCharge.
- Last balansering for CLU 1 ble først aktivert 22. desember 2025 (utfra hva registrert ved bruk av laderne. Før dette ble det purret gjennom høsten på manglende lastbalansering til WMG og DEFA)

10: Oppdatering av tilhørende samsvarserklæring.

- Samsvarserklæring mottatt 26.09.2025.

12: Ettermontering av 5-stk. doble stikkontakter i garasjer (tidligere separat leveranse).

- Avskrevet, men mangler kursoversikt i sikringsskap for stikk som ble montert i de resterende 15 garasjer. Vi vet ikke hvilke stikk som går på hvilken kurs.

13: Utbedring av forringet deksel v/ladestasjon tilhørende beboer, Hensten

- Ikke utført, men Hensten, som er over 80 år, har ikke helse til å ta denne saken videre. Anser dette som en sak mellom privatperson og installatør.

4 Punkt fra avtale om dagsbøter

Fra: Ljan Terrasse AS <ljanterrasse@styrerommet.no>

Sendt: onsdag 4. juni 2025 08:44

Til: Kenneth Christiansen <kenneth@wmg.no>

«til slutt ønsker vi å spesifisere at etter deres oppgitte sluttdato så har vi rett til å kreve kompensasjon/dagbøter iht 2 promille av totalsum for prosjektet (~500k) […].»

Siste avtalt ferdigstillelsesdato 11.09.2026. Vi regner dagsbøter fra den datoen til reklamasjonen er avsluttet.

5 Oppsummering av framdrift. Liste over mangler og feil

5.1 Etter avtale mai/juni 2025

- Opprinnelig avtalt ferdigstillelse: 20.06.2025
- Avtalt utsettelse av ferdigstillelse etter forespørsel fra WMG: 27.06.2025
- Avtalt utsettelse av ferdigstillelse pga problemer gjennom sommeren (2 dager med DEFA systemene nede, samt innbrudd i service bil): 11.09.2025
- Under brannkontroll sommer 2025 ble det avdekket at WMG hadde boret gjennom brannskillevegger i blokk 1 og 2, uten å tette disse borehullene. Avviket ble rettet høst 2025. Lastbalansering CLU 1 i drift 22. desember 2025
- CloudCharge registrering i desember 2025, etter langvarig purring om IDer til ladestasjonene.

- Desember 2026, etter enrolling av ladere i CloudCharge, Fikk Ljan Terrasse informasjon om registrert forbruk i laderne. 2 personer har rapportert registrert kWh bruk på lader uten at laderen hadde vært i bruk. Beboere ble sinna, en droppet saken, den andre er i prosess med å få dette refundert av DEFA. Mulig andre beboere er i samme situasjon, da vi har mange eldre som ikke har testet laderne sine.

5.2 Gjenstående

1. Spenningsførende ledninger er fortsatt eksponert for uvedkommende. Ettermontering av kanal for dekking av eksponerte spenningsførende ledninger i blokk 1 og 2 utført sommer/høst 2025, men manglende kanal delvis på horisontale vegger og mangler helt på vertikale vegger. I blokk 1, spenningsførende ledninger er stripset fast på vannrør.
2. Kursoversikt: pågående sak. Gjentatt purring gjennom desember, januar og februar. Mangler fullstendig, riktig og entydig kursoversikt i kjeller LT3, skur foran LT3 og LT6. Vi vet ikke hvilke stikk som går på hvilken kurs og hvor kurs F706 fra kjeller LT3 går.
3. Manglende dobbelstikk på to ladestolper ute, som Ljan Terrasse har betalt for i 2022 iht opprinnelig avtale.
4. Manglende avdekking i skap ute: pågående sak. Spenningsførende deler tilgjengelige for uvedkommende.
5. Alle 15 personer som har kjøpt eRange ladere mangler nøkkel for å få tilgang til sikring på ladestasjon. Mtp. hvor vanskelig det er å få kontakt med installatør (i 2026 er det fremdeles mangler etter purring på arbeidet siden 2022), ønsker vi selvfølgelig å kunne gjøre dette selv uten å være avhengig av installatør om en sikring skulle gå i ladestasjonen, som har skjedd ofte siden installasjon i 2022.

   Nye feil avdekket i 2026

6. Mangel på lastbalansering knyttet CLU-enhetene: beboere i garasjer (tilkoblet CLU-2) får svært redusert ytelse, ca 1.0 kW effekt ved lading (selv om det ikke er andre aktive ladeøkter på CLU 2). I februar 2026 oppdaget Ljan Terrasse mangel på lastbalansering knyttet CLU 2. Vi har etterspurt to ganger rapport fra lastbalansering testingen som WMG påstår å ha utført i 2025. WMG har ignorert spørsmålet. Laderne ute, tilkoblet CLU-1, får

maks 4.5 kWh, selv om det ikke er andre som lader samtidig – maks kapasitet på CLU-1 har vært ca. 12 kWh, med 3 ladere i bruk samtidig.

7. kWh-teller på ladere samsvarer ikke med CloudCharge, som gjør at lading via visse ladere i garasje ikke faktureres beboere. Ljan Terrasse påføres økonomisk tap når forbruk ikke registreres korrekt. Overføring av forbruk til CloudCharge er noe installatøren ordner via DEFA, da eRange laderne har egen måler som må konfigureres riktig for å sende forbruk videre.
8. Resterende ladere har ikke blitt brukt og vi har ikke fått noe dokumentasjon på hvordan ladernes funksjonalitet ble teste. Uvisst om samme feil der. Hvis installatør finner feil som kan mistenkes at flere ladere er påvirket av, dette burde sjekkes og rette samtidig.
9. **På bakgrunn av statistikk fra Elvia om strømforbruk, har vi verifisert at 63A kurs for elbiladere i garasjer ikke inngår i strømmåleren i LT6. Dette er noe vi ser som svært alvorlig og er nødt til å ta dette videre.**

Disse er feil som vi er kjent med per dagsdato. Vi tar forbehold om andre feil som er knyttet til WMGs el-arbeid i Ljan Terrasse vi ikke er kjent med. Gjennom denne prosessen har vi opplevd WMG som lite samarbeidsvilje, har trenert arbeid med rettelse av feil og avvik, levert ufullstendig dokumentasjon og arbeid, og utsatt gjentatte ganger rettelse av feil.

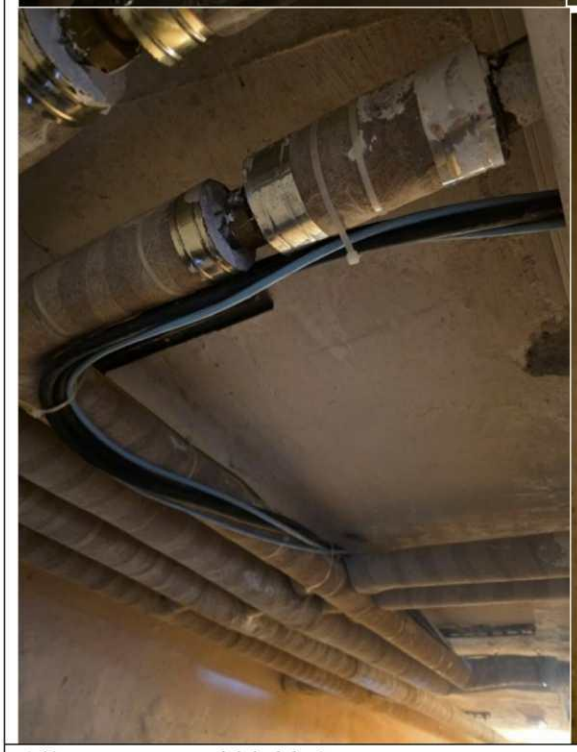
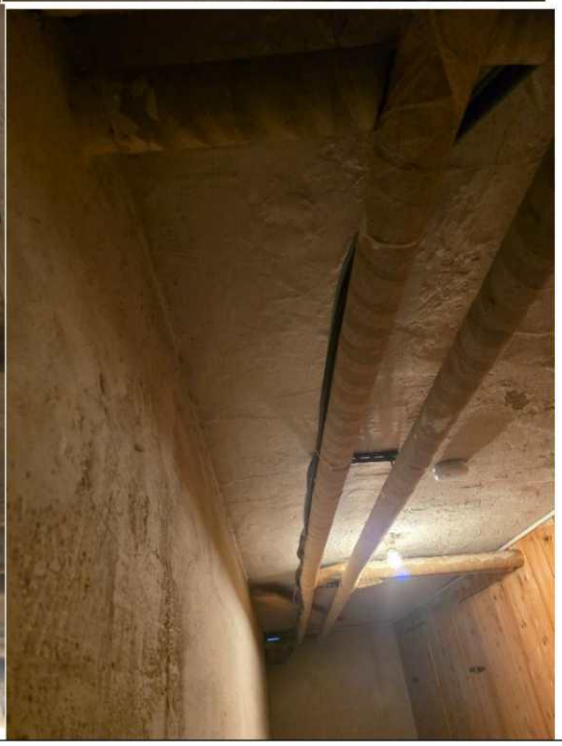
6 Bilde vedlegg

6.1 Eksponerte spenningsførende ledninger.

Spenningsførende ledninger festet på vannrør i blokk 1





Alle oppganger i blokk 2







Mangler deksel i sikringsskap skur foran LT3

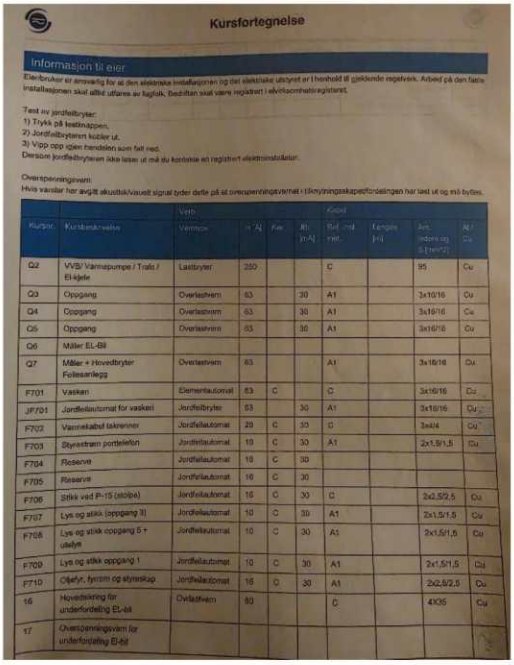


6.2 Kursoversikt

Kjeller Ljan Terrasse nr.3



Figur 1. Sikringsskap kjeller LT3. Usikker hvor F607 går



Kursfortegnelse

Informasjon til eier

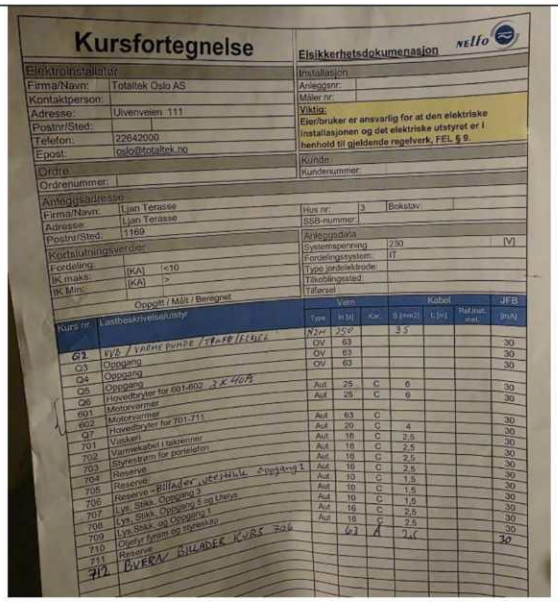
Eierbruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk. Arbeid på den faste installasjonen skal alltid utføres av fagfolk. Beskrivelsen skal være registrert i elvirksomhetsregisteret.

Test av jordfeilbryter:
1) Trykk på testknappen.
2) Jordfeilbryteren kobler ut.
3) Vipp opp igjen hendelen som falt ned.
Dersom jordfeilbryteren ikke løser ut må du kontakte en registrert elektroinstallatør.

Overspenningsvern:
Hvis varsler har avgitt akustisk/visuelt signal tyder dette på at overspenningsvernet i tilknytningsskapet/fordelingen har løst ut og må byttes.

Kurs nr.	Kursbeskrivelse	Vern: Vernetype	In [A]	Kar.	I∆n [mA]	Ref.-met. met.	Tangent [mA]	Ant. ledere og S [mm²]	Al / Cu
Q2	VVB/ Varmepumpe / Trafo / El-kjele	Lastbryter	250			C		95	Cu
Q3	Oppgang	Overlastvern	63		30	A1		3x10/16	Cu
Q4	Oppgang	Overlastvern	63		30	A1		3x16/16	Cu
Q5	Oppgang	Overlastvern	63		30	A1		3x16/16	Cu
Q6	Måler EL-Bil								
Q7	Måler + Hovedbryter Fellesanlegg	Overlastvern	63			A1		3x16/16	Cu
F701	Vasken	Elementautomat	63	C		C		3x16/16	Cu
JF701	Jordfeilautomat for vasken	Jordfeilbryter	63		30	A1		3x16/16	Cu
F702	Varmekabel takrenner	Jordfeilautomat	20	C	30	C		3x4/4	Cu
F703	Styrestrøm portelefon	Jordfeilautomat	10	C	30	A1		2x1,5/1,5	Cu
F704	Reserve	Jordfeilautomat	10	C	30				
F705	Reserve	Jordfeilautomat	16	C	30				
F706	Stikk ved P-15 (stolpe)	Jordfeilautomat	16	C	30	C		2x2,5/2,5	Cu
F707	Lys og stikk (oppgang 3)	Jordfeilautomat	10	C	30	A1		2x1,5/1,5	Cu
F708	Lys og stikk oppgang 5 + utelys	Jordfeilautomat	10	C	30	A1		2x1,5/1,5	Cu
F709	Lys og stikk oppgang 1	Jordfeilautomat	10	C	30	A1		2x1,5/1,5	Cu
F710	Oljefyr, fyrrom og styreskap	Jordfeilautomat	16	C	30	A1		2x2,5/2,5	Cu
16	Hovedsikring for underfordeling El-bil	Overlastvern	80			C		4X35	Cu
17	Overspenningsvern for underfordeling El-bil								

Figur 2 Kursfortegnelse WMG del 1. Kurs F706 går ikkje til stikk på stolpe ved P15. Dette er testet ved å skru av sikring F706 og



Kursfortegnelse

Elsikkerhetsdokumenasjon

Elektroinstallatør
Firma/Navn: Totaltek Oslo AS
Kontaktperson:
Adresse: Ulvenveien 111
Postnr/Sted:
Telefon: 22642000
Epost: oslo@totaltek.no
Ordre
Ordrenummer:

Anleggsadresse
Firma/Navn: Ljan Terrasse
Adresse: Ljan Terrasse
Postnr/Sted: 1169

Installasjon
Anleggsnr:
Måler nr:
Viktig:
Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk, FEL § 9.
Kunde
Kundenummer:
Hus nr: 3 Bokstav:
SSB-nummer:
Anleggsdata
Systemspenning 230 [V]
Fordelingssystem: IT
Type jordelektrode:
Tilkoblingssted:
Tilførsel:

Fortelutningsverdier:
Fordeling:
Ik maks: [KA] I<10
Ik Min: [KA] I>

Kurs nr.	Lastbeskrivelse/utstyr	Vern: Type	In [a]	Kar.	Kabel: S [mm2]	L [m]	Ref.inst. met.	JFB: [mA]
		N2M	250		35			
G1	VVB / VARME PUMPE / TRAFO / ELKJELE	OV	63					30
Q3	Oppgang	OV	63					30
Q4	Oppgang	OV	63					30
Q5	Oppgang	Aut	25	C	6			30
Q6	Hovedbryter for 601-602 3 X 40A	Aut	25	C	6			30
601	Motorvarmer							
602	Motorvarmer	Aut	63	C				30
Q7	Hovedbryter for 701-711	Aut	20	C	4			30
701	Vasken	Aut	16	C	2,5			30
702	Varmekabel i takrenner	Aut	16	C	2,5			30
703	Styrestrøm for portelefon	Aut	16	C	2,5			30
704	Reserve	Aut	16	C	2,5			30
705	Reserve	Aut	10	C	1,5			30
706	Reserve - Billader utendørs Oppgang 1	Aut	10	C	1,5			30
707	Lys, Stikk, Oppgang 3 og Utelys	Aut	16	C	2,5			30
708	Lys, Stikk, og Oppgang 1	Aut	16	C	2,5			30
709	Oljefyr fyrrom og styreskap	Aut	63	A	2,5			30
710	Reserve							
711	BYGG BILLADER KURS 706							

Figur 3 Gammel Kursfortegnelse



Kursfortegnelse

18	Jordfeilbryter for overspenning til fellesanlegg	Jordfeilbryter	63		30	A1	3x16/16	Cu
19	Overspenningsvern for fellesanlegg							
K702	Kontaktor for kurs nr: «F702»							

Figur 4 Kursfortegnelse WMG del 2

verifisere at stikk på stolpe ved P15 har fortsatt strøm.

Skur foran Ljan Terrasse nr.3

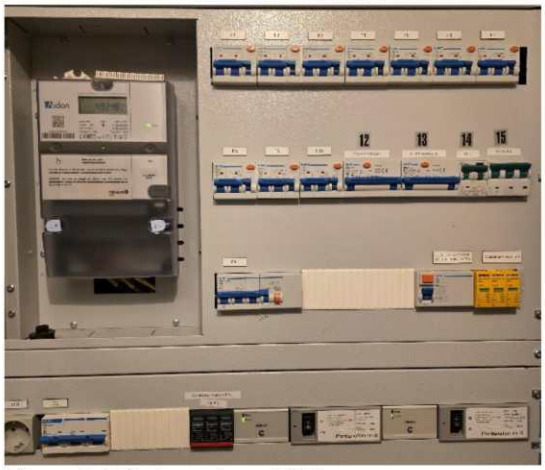


Figur 5 Sikringskap ute foran LT3.

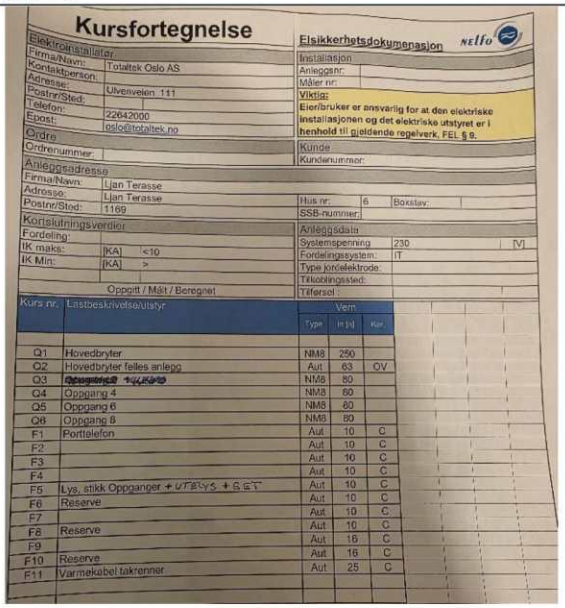


Figur 6 Kursfortegnelse WMG skur foran LT3. Inneholder stikk på stolpe 4 og 5, som mangler stikk, mangler stolpe 7, som har stikk.

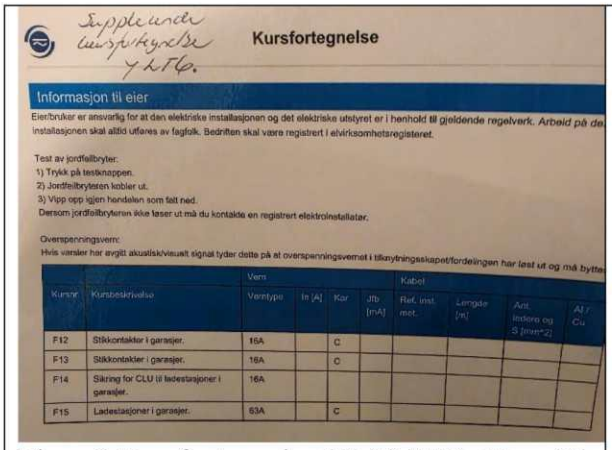
Ljan Terrasse nr 6



Figur 7 Sikringsskap LT6



Figur 9 Gammel kursfortegnelse LT6



Kursfortegnelse

Informasjon til eier

Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk. Arbeid på de
installasjonen skal alltid utføres av fagfolk. Bedriften skal være registrert i elvirksomhetsregisteret.

Test av jordfeilbryter:
1) Trykk på testknappen.
2) Jordfeilbryteren kobler ut.
3) Vipp opp igjen hendelen som falt ned.
Dersom jordfeilbryteren ikke løser ut må du kontakte en registrert elektroinstallatør.

Overspenningsvern:
Hvis varsler har avgitt akustisk/visuelt signal tyder dette på at overspenningsvernet i tilknytningsskapet/fordelingen har løst ut og må bytte

Kursnr	Kursbeskrivelse	Vern				Kabel			
		Verntype	In [A]	Kar	Ifb [mA]	Ref. inst. met.	Lengde [m]	Ant. ledere og S [mm^2]	Al / Cu
F12	Stikkontakter i garasjer.	16A		C					
F13	Stikkontakter i garasjer.	16A		C					
F14	Sikring for CLU til ladestasjoner i garasjer.	16A							
F15	Ladestasjoner i garasjer.	63A		C					

Figur 8 Kursfortagnelse WMG LT6, 15 av 20 garasjer har installert stikk. Ingen informasjon om hvilke kurs forsyner hvilken garasje.

6.3 Manglende dobbelstikk på to ladestolper ute



7 Separate vedlegg – foreligger, men legges ikke med

7.1 Rapport fra PowerTech (15.05.2025)

7.2 Samsvarserklæring - Kenneth Christiansen/Wist Mikaelsen & Gifstad AS (25.09.2025)

Husordensregler for Ljan Terrasse AS

Vedtatt på ordinær generalforsamling mai 2026. Husordensreglene er vedtatt for å sikre et trygt, trivelig og godt bomiljø for alle beboere i Ljan Terrasse AS.

1. Ryddighet og fellesarealer

a) Beboere skal bidra til at egen boenhet, bygg og uteområder holdes ryddige og i god stand.
b) Lagring i oppganger og kjellerganger er ikke tillatt, da dette utgjør en sikkerhetsrisiko, hindrer fremkommelighet og rengjøring.
c) Hver boenhet har to kjellerboder i egen oppgang. Ekstra lagring (parseller) kan leies i felles rom i kjeller nr. 1, 3 og 5 og/eller individuell skur bak blokk 2.
d) Barnevogn, rullator o.l. kan stå under trapp nederst i oppgangen dersom rømningsvei ikke hindres.

2. Balkong og terrasse

a) Løse gjenstander skal sikres forsvarlig.
b) Banking og risting av tepper er ikke tillatt dersom det er til ulempe for naboer.
c) Klesvask skal ikke henge høyere enn balkongrekkverket eller utenfor balkongen.
d) Gjenstander skal plasseres kun innenfor balkongens rekkverk. Jule- og sesongbelysning kan monteres på eller langs rekkverket, forutsatt at den er forsvarlig festet og ikke utgjør fare eller sjenanse.
e) Bruk av gass eller elektrisk grill på balkonger er tillatt.
f) Røyking er tillatt så lenge dette ikke er til sjenanse for naboer.

3. Oppussing

a) Ved oppussing av bad skal soilrør byttes dersom dette ikke allerede er gjort. Beboer kan søke styret om refusjon i henhold til gjeldende ordning.
b) Endringer av fasaden er ikke tillatt uten godkjenning fra styret og eventuelt kommunen.
c) Bytte av vinduer, terrassedører eller andre tiltak som påvirker fasaden, skal godkjennes av styret

4. Sikkerhet

a) Beboer er ansvarlig for egen bolig og tildelte arealer (garasje, boder, ekstra lagring, osv.), samt forsvarlig sikring ved fravær.
b) Trappeoppganger og kjellerganger er rømningsveier og skal holdes fri for gjenstander.
c) Dører til oppganger, kjellere og fellesrom skal holdes låst.
d) Vinduer i oppganger skal holdes lukket om natten og ved nedbør.
e) Kjellervinduer skal holdes lukket i vinterhalvåret.
f) Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige eller eksplosive materialer i boder, parseller eller garasjer, utover det som anses som normalt for husholdningsbruk. Dette må skje på en forsvarlig måte i henhold til gjeldende regelverk.
g) Lading av elektrisk utstyr (el-bil, el-sparkesykler og lignende) skal skje på en brannsikker måte og ved bruk av godkjent utstyr.
h) Hver boenhet skal ha godkjent røykvarsler og brannslukningsapparat i henhold til gjeldende forskrifter.
i) Brannslukningsutstyr skal kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig.
j) Brannslukker anbefales også i garasje.

5. Parkering

a) Ljan Terrasse har 20 garasjeplasser og 16 utendørs parkeringsplasser for beboere, samt 4 gjesteplasser og utleieplasser (se kart).
b) Hver boenhet har rett på én parkeringsplass eller én garasjeplass.
c) Gjesteparkeringsplasser er for besøkende og håndverkere. Beboere og leietakere kan ikke benytte gjesteplassene til parkering av egne eller disponerte kjøretøy.
d) Ved bruk av gjesteparkeringsplasser utover ett døgn, eller ved hyppige besøk, skal det benyttes synlig skilt i frontruten som viser hvilken boenhet som besøkes.
    - Skiltene utstedes og administreres av styret og deles ut til beboerne.
    - Kjøretøy uten gyldig merking kan bli borttauet for eiers regning etter varsel på Vibbo.
e) Utleieplasser tildeles periodevis (årlig) etter køordning basert på søknadens tidspunkt. Søknadsfrist 31.mai, tildeles med virkning fra 1.juli til 30.juni. Beboere prioriteres.

6. Avfall

a) Avfall skal kastes på anvist sted.
b) Hageavfall skal plasseres på anvist område (se kart) og ryddes bort på dugnad.
c) Det er ikke tillatt å etterlate avfall på fellesområder.

---

7. Dugnad

a) Det gjennomføres to dugnader årlig (mai og september).
b) Hver boenhet forventes å stille med minst én deltaker, eller gi beskjed til styret ved forfall.

---

8. Bruk av grøntarealer

a) Felles uteområder kan benyttes av alle beboere.
b) Beplantning av blomster, busker og lignende er tillatt, forutsatt at det ikke er til hinder for andre eller tar uforholdsmessig mye plass.
c) Større tiltak, som planting av trær, etablering av bed eller lignende, skal avklares med styret på forhånd og informeres til beboerne før igangsetting.
d) Styret oppfordrer til beplanting og fornyelse av eksisterende beplantninger hvis disse er i dårlig stand.
e) Den som planter er ansvarlig for vedlikehold. Dersom dette ikke følges opp, kan styret fjerne beplantningen.
f) Det skal tas hensyn til naboer og eksisterende bruk av området.
g) Frukt, bær og lignende som vokser på fellesarealer kan benyttes av alle beboere. Samtidig oppfordres det til å vise hensyn til at det er flere enn deg som ønsker å høste bær og frukt.

---

9. Nattero og støy

a) Det skal være ro mellom kl. 23:00 og 07:00.
b) Støyende arbeid (boring, hamring mv.):
    - Hverdager: kl. 08:00–21:00
    - Lørdager: kl. 10:00–20:00
    - Søndager: ikke tillatt
c) Større arrangementer som kan medføre støy skal varsles naboer på forhånd.

---

10. Utleie av leilighet (bruksoverlating)

a) Ljan Terrasse følger burettslagslova og Ljan Terrasses vedtekter når det gjelder utleie (bruksoverlating).
b) Ved utleie skal eieren sende søknad til styret i henhold til gjeldende lov og vedtekter.
c) Leietakerne legges til på Vibbo etter at OBOS har godkjent bruksoverlatingen.
d) Eieren er ansvarlig for at leietakerne er kjent med og følger husordensreglene.

---

11. Dyrehold

a) Husdyrhold er tillatt etter søknad/godkjenning fra styret.
b) Dyret skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
c) Eier plikter å fjerne ekskrementer uansett husdyr.
d) Hunder skal holdes i bånd på fellesområder.

---

12. Skadedyr

a) Beboere skal umiddelbart varsle styret ved mistanke om skadedyr (f.eks. skjeggkre eller veggedyr).

Vedlegg: kart over området.

Kart:

- P01–P16: faste parkeringsplasser til beboere
- G01–G20: garasjer til beboere
- Gj01–Gj05: gjesteparkeringsplasser (Gj05 benyttes kun sommerstid)
- UT01–UT04: utleieplasser



Fossby Maskin
Tjerboveien 81
1894 Rakkestad
Kontaktpers: Bjørn Fossby **Tlf: 400 84 021**
Orgnr: 932 147 432
Startbankid: 00271259

23.03.2026

Ljan Terrasse Borettslag
1169 Oslo

Etter nøye evalureing mht størrelsen på maskinen. Har vi kommet frem til at vi ikke kan bistå vinteren hos dere.

MEN:

Sommer kan vi bistå.
I samtale med Gert kom vi med et pristilbud, på renovering av mur innvendig mot blokk

Fremgangsåte vil være:

- Rensing av vegitasjon på mur.
- Høytrykkspyling med vann og sand (ingen kjemikalier).
- Lapping av puss.
- Grunning med sopp og algedreper
- 2 strøk med Dry Tech (diffusjons åpen maling)

Kr: 75000,- + mva

Mur må tas før en begynner med plen.
Visst mur blir aktuelt for oss. Kan vi tilby fastpris på sommer.

Mvh

Aina Fossby

Fossby Maskin

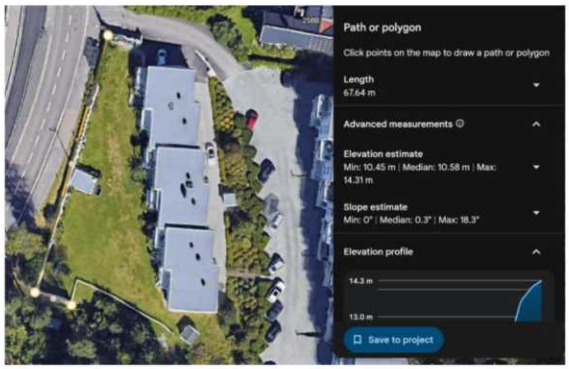
Illustrasjoner for beplanting med eføy

Lengde mur: 70 m.

Antall planter: ca. 1 plante per meter.

Plante: Eføy 'Woerner' https://plantasjen.no/no/p/efoy-woerner-o15-cm-gronn-541198

Kostnad for ytre støymur siden: 70 x 199 = 13 930,- kr



Vi har eføy på berget bakk oppgang 8 i Ljan Terrasse. Litt dårlig bilder, dessverre, da bildene ble tatt i en annen kontekst og med et annet formål opprinnelig.

Desember 2025	Februar 2026
	

Andre steder:

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.05.26
Selskapsnummer: 5843 **Selskapsnavn:** AS LJAN TERRASSE

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

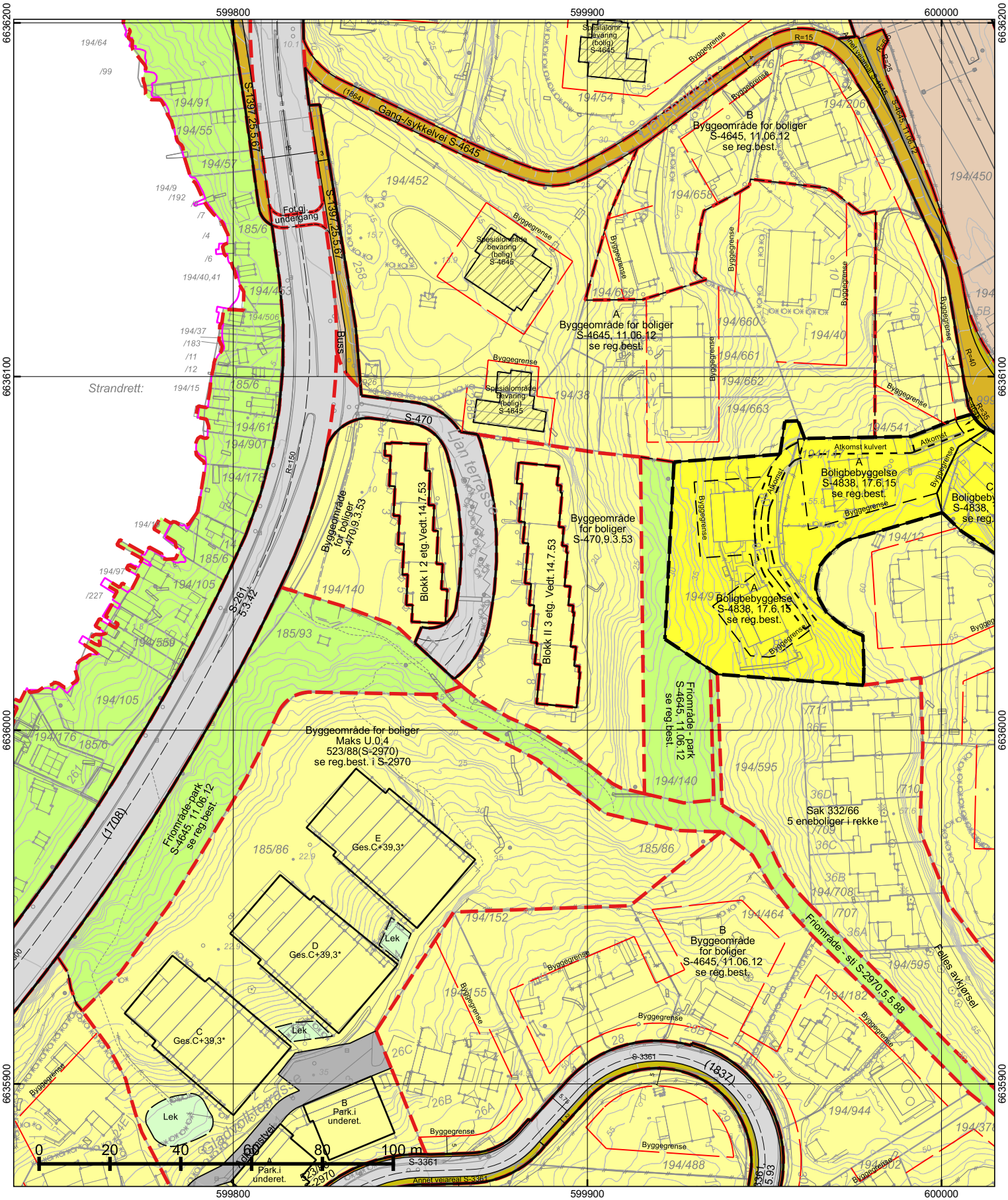
OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

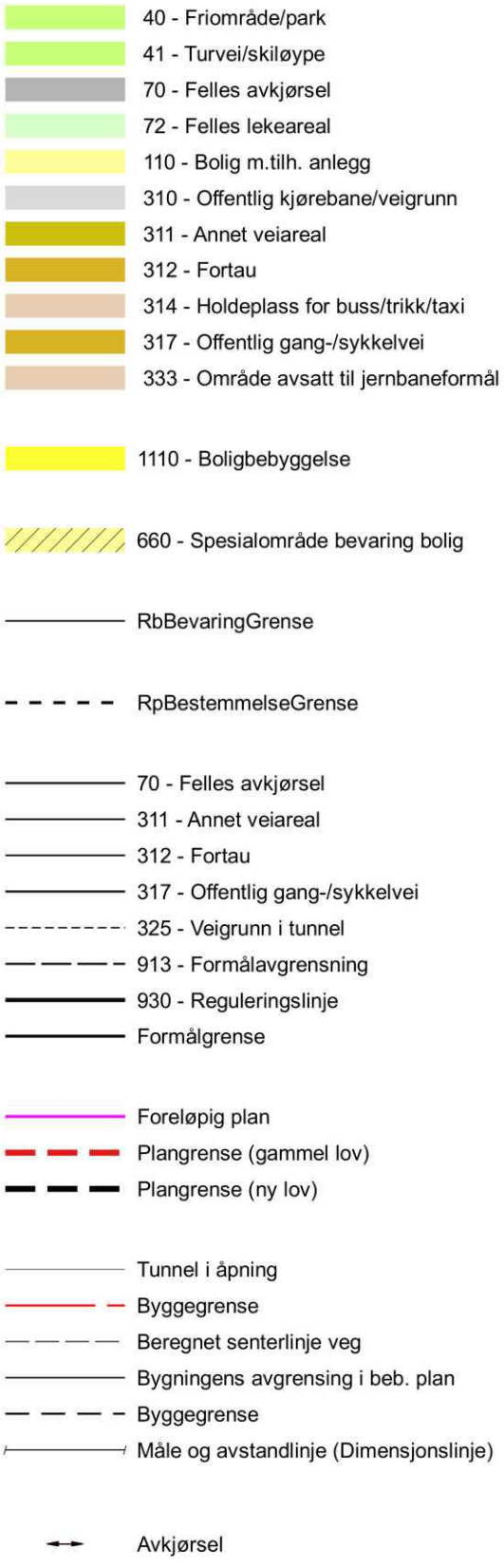
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

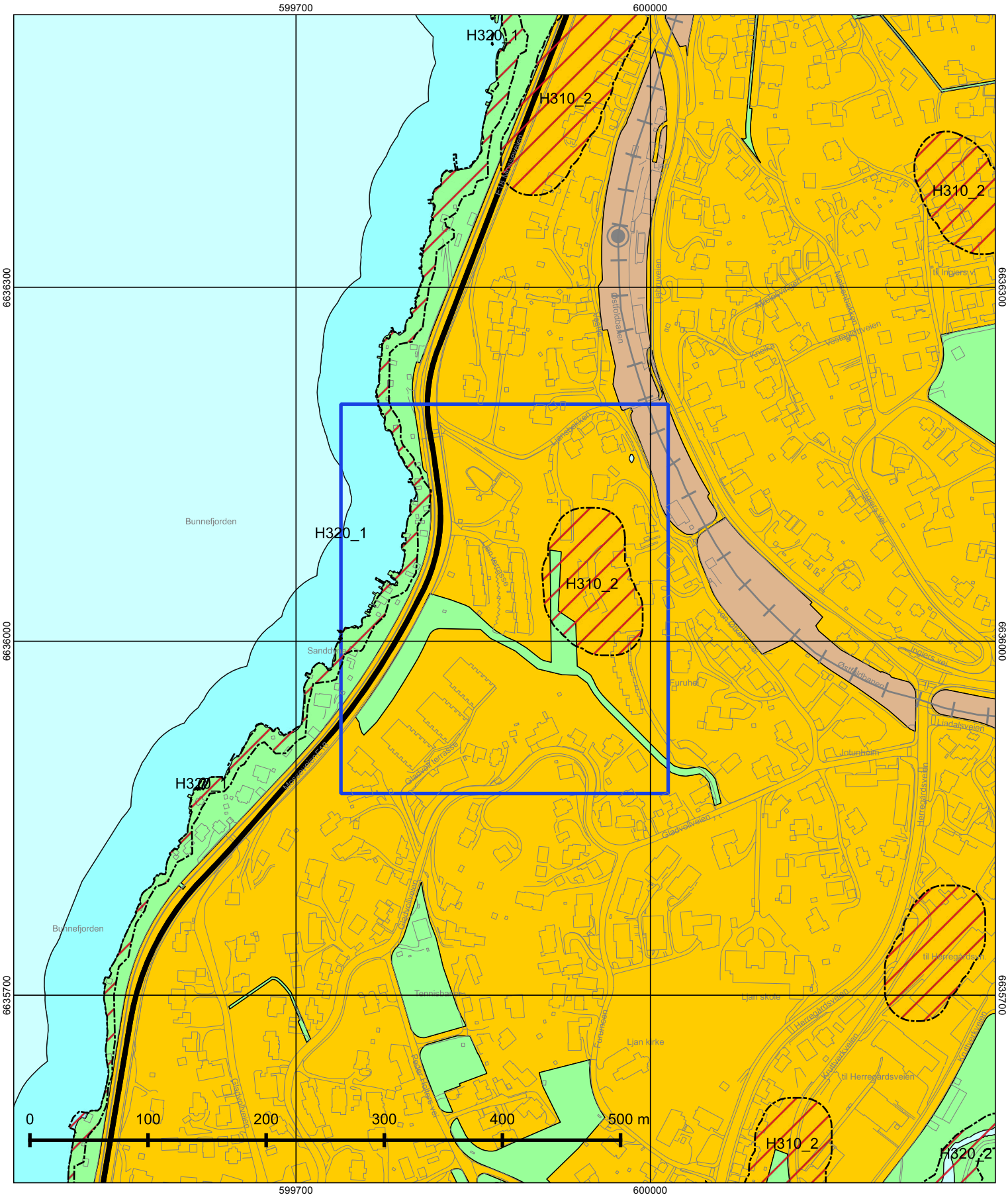
PlottID/Best.nr: 161968/ 86538405
Deres ref.:
Adresse: Ljan terrasse 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 194/140

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161968/86538405
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.08.2026
Kunde: Margrethe Falck
Laget for: marthe@boaeiendom.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538405
Deres ref: 9423501

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 194, BNR. 140.

Vi viser til bestilling av 23.08.2026 for eiendom gnr. 194, bnr. 140.

GNR. 194 BNR. 140

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.10.1911.

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

m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Melding om gjenstående arbeider.

Våningshus. AG/EB

Arbeidssted: Gnr. 194, bnr. 140+171, blokk II.

Matr.nr.: Gnr. 194, bnr. 140+171, bl. II

J.nr.: 53/1421

Byggherre:

Ljan Terrasse A/S,
v/ o.r.sakf. Sture Larre,
Øvre Slottsgt. 5,
O s l o.

Ansvarshavende:

Murmester Karl Bonnevie,
Bygdø allé 5,
O s l o.

Dato: 28. februar 1958.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må vært utført innen 1. september 1958.

1. Det må anordnes friskluftttilførsel til søppelrom.
2. Dører fra trapperom til Kjeller skal være selvlukkende branndør 30
3. Dører mellom trapperom og leiligheter må påsettes selvlukker.
4. Åpning mot tak i trapperom i nr. 8 må kles brannherdig.
5. Tavlerom i seksjon C må ventileres og dør må beslåes.
6. Det ene tilfluktsrom må forsynes med anordning for kunstig luftfornyelse.
7. Tilfluktsrom som benyttes som klesboder må ventileres.
8. Varmeledningen i tilfluktsrom er ikke tillatt.
9. Avtrekksventiler fra bad og kjøkken er for små.
10. Isdannelse på tak og i takrenner er uheldig. Forholdet må undersøkes og taket muligens avluftes bedre.
11. Det må anordnes beskyttelse (f.eks. hekk) ved garasjeinnkjøreler
12. Hageplan må sendes inn.

Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når ovennevnte mangler er rettet.

Bygningsinspektør

A. Gjerstad.

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- o kloakkvesenet og veivesenet.

300-3.56-E.T.

Arisch. pünct 29/1-60
mangler. m.b.f.
Frist 15/3-60

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
O.J.nr. 142/1
MAI 1953
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

TILSYNSRAPPORTER

Byggherre Gjæv Terrasse a/s v/ H. Haugen
c/ overtaksj. Hans Larre, Gen Gleditsch 5

Ansvarshavende

Too

Approbert

Ny anm. ikke innkommet
v/ kontrollør, 3/8-56
m.b.f.

Påbegynt

Anm. Kont. Rommet
Kontr. 23/6-52

Ferdigattestert

Henlegges imidl. eventuell anmodning om ferdigattest måtte komme 20/1-72 O.lk

BYGNINGSENHETS nr: 8 0141513129 19

Arbeidets art Våningshus (rekkehus)
Gjæv Terrasse 2-4-6-8.

G.nr. 194 **b.nr.** 140 ~~pars.~~ **Matr. nr.** 160, Ruseløkka

Bl. II

Skj. B 45 - 5000.10-52

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.06.2025
	201800834 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hannah Waaler Koppang	

Adresse:	LJAN TERRASSE 2 - 8	Eiendom:	194/140/0/0
Tiltakshaver:	LJAN TERRASSE AS, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS	Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Ljan terrasse 2 - 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer, mottatt 06.05.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201800834			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan, snitt og fasade og perspektiv	E-05	20.12.2017	3/15
Situasjonsplan	D-01	20.12.2017	3/18
Fasader og Snitt Blokk 2	E-04	20.12.2017	3/22

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 06.05.2025.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Hannah Waaler Koppang - saksbehandler
Hanna Aanensen - for fungerende enhetsleder Celine Jødal

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
LJAN TERRASSE AS, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Arbeidssted: 194-140+~~142~~ ~~Mossevn 260~~ | Journalnr. 1421 | Tegn. nr.

Arbeidets art: Blokk 2. Ljan terrasse | Innlevert 5/53

Bygningens art: Våningshus m. 2-4-6-8

Byggherre: Ljan Terrasse A/S v/ orsakf. Sturve Larre.

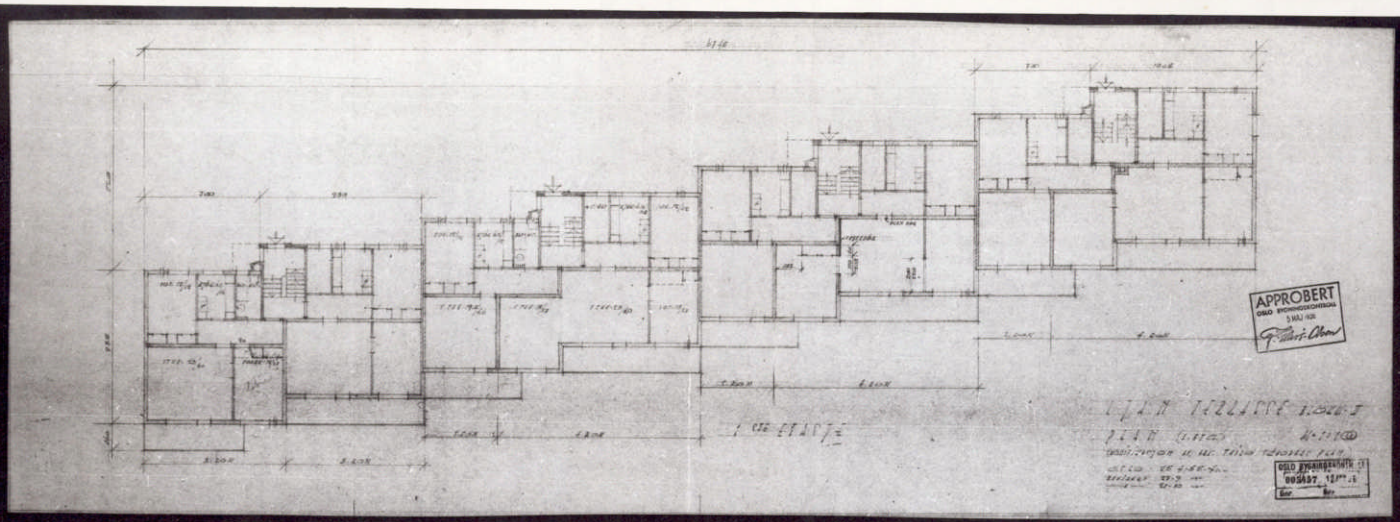
Byggemelder:

Ansvarshavende: Carl Bonnevie (A 1940) — A — Byggetillatelse 22/6-56.

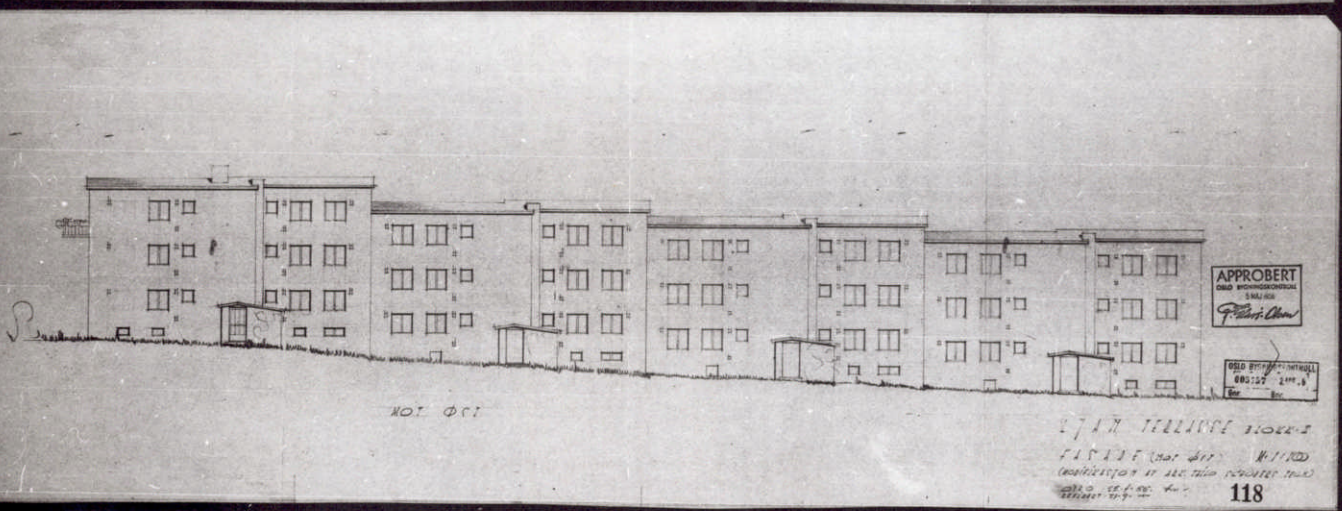
Thor Hoff. (A 1667) dovrepeis — A — Byggetillatelse

UTTALELSER				APPROBASJON			FERDIGKONTROLL			Tillatt påvist		Gravetillatelse
Byplankont.				Dato	N.nr.		Puss- og innredn.tillatelse					
Helseråd				12/5 53	Bet.	30/12-54	Brukstillatelse			X	B	
Brannvesen				Dato	N.nr.		Ferdigbes.			X	C 8/5-53	19/10-54
V. & k. v.					Bet.		~~Frist~~ mangler	1/6-64.			D	
				Dato	N.nr.		heishov. mangler				E	
					Bet.						F	
				Dato	N.nr.		Mangler rettet	Kun			G	
Gransking					Bet.		Pipeattest				H	
Fasaderåd				Dato	N.nr.		Gateattest	4/3 58	✓		I	
Bygn.råd					Bet.		Vannattest	4/3 "	✓		J	
				Dato	N.nr.		Hageattest	4/3 "	✓		K	
					Bet.		Ferdigattest	Kun			L	

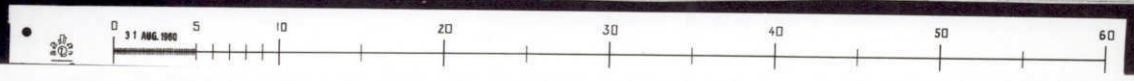
A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G-L = diverse.



APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
5 MAJ 1960



APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
5 MAJ 1960



31 AUG. 1960

Nabolagsprofil

Ljan terrasse 3 - Nabolaget Ljan - vurdert av 154 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Ljansbakken Totalt 10 ulike linjer	1 min 0.1 km
Ljan stasjon Linje L2	8 min 0.5 km
Ljabru Linje 13, 19	26 min 1.9 km
Mortensrud Linje 2, 3	9 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.5 km

Skoler

Ljan skole (1-7 kl.) 295 elever, 14 klasser	12 min 0.9 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 kl.) 264 elever, 13 klasser	23 min 1.8 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	25 min 1.9 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	25 min 1.9 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 340 elever, 30 klasser	7 min 3.2 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	7 min 4.1 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	9 min 5.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

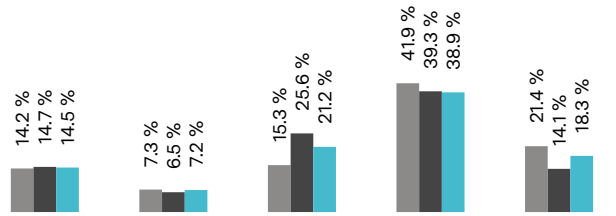
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ljan	2 832	1 300
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ljan Kirkes barnehage (1-5 år) 31 barn	14 min 1 km
Skredderstua barnehage (0-5 år) 30 barn	15 min 1 km
Skredderstua barnehage	15 min

Dagligvare

Joker Ljan PostNord, søndagsåpent	9 min 0.7 km
Istanbul Intermat As	25 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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 93/100

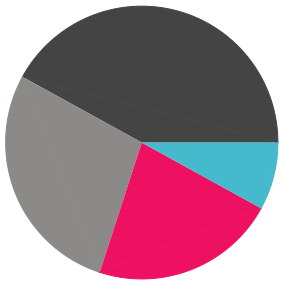
Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Sport

Ljan Tennisklubb Tennis	10 min 0.7 km
Ljan skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 0.9 km
Fresh Fitness Hauketo	25 min
EVO Nordstrand	5 min

Boligmasse



- 28% enebolig
- 42% rekkehus
- 8% blokk
- 22% annet

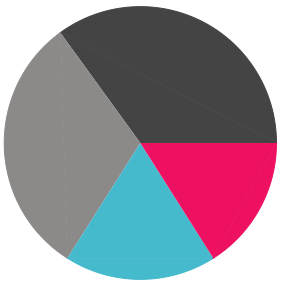
«Masse muligheter. Egen kunstgressbane. Slalombakke, privat badeplass. Privat båtplass»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

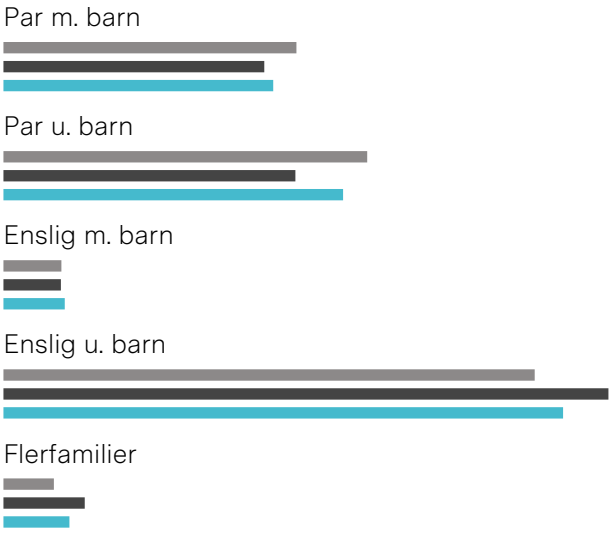
Sæter Torg	5 min
Vitusapotek Hauketo	25 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 16% 16-18 år

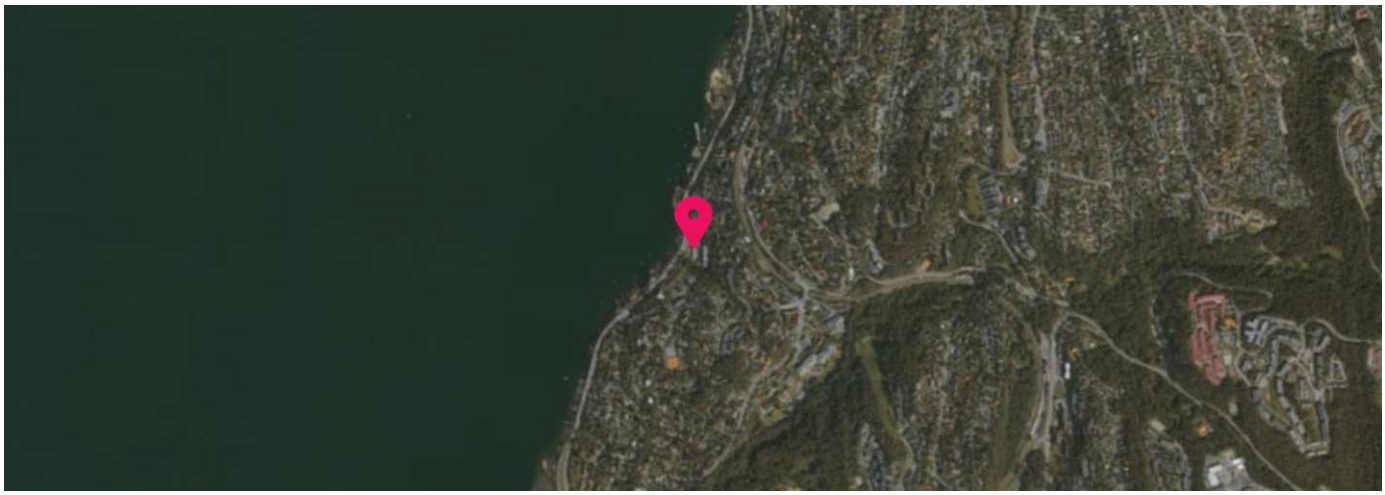
Familiesammensetning

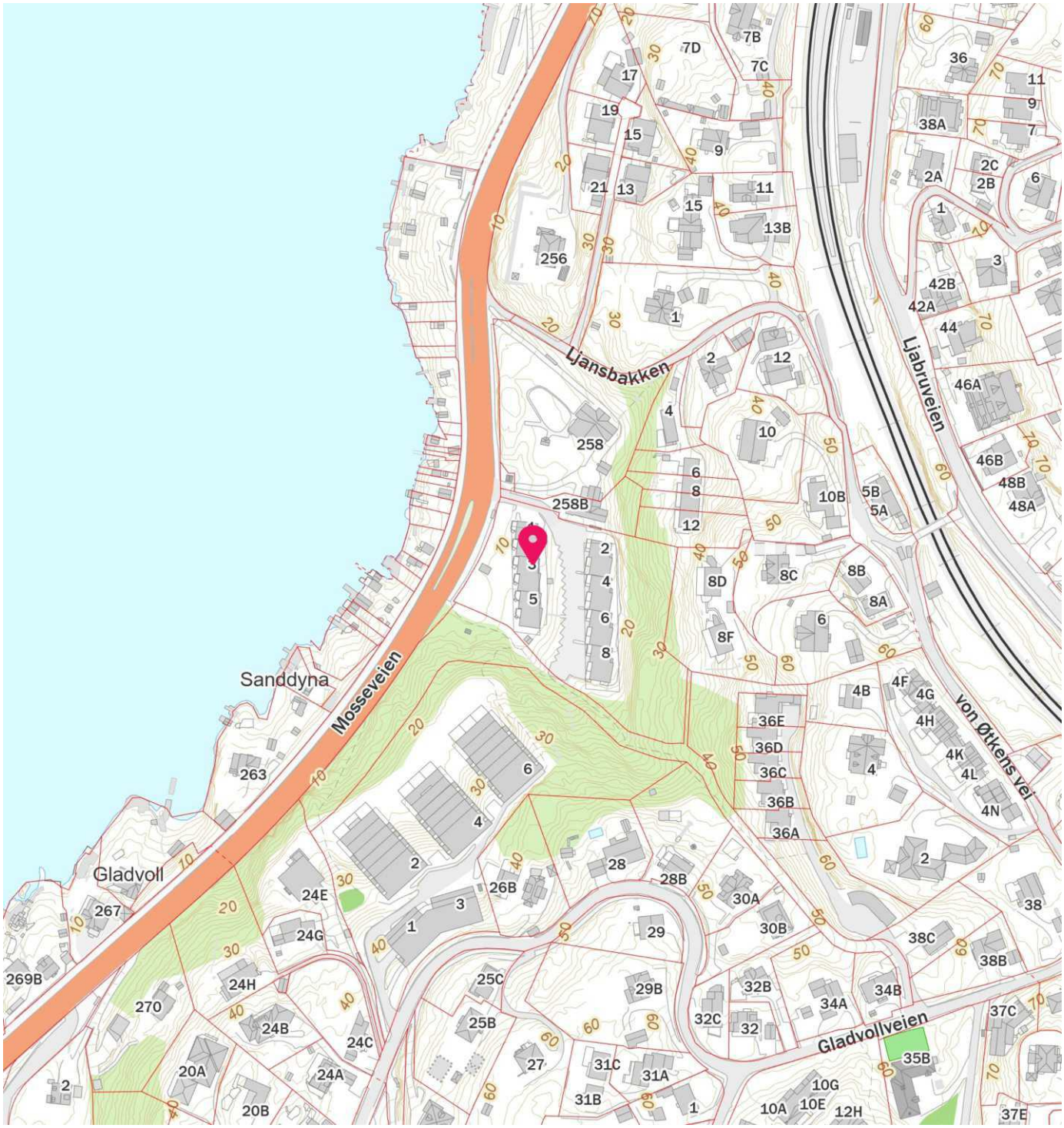


Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

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:
Ljan terrasse 3, 1169 Oslo
Gnr. 194, Bnr. 140, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
333260015

Meglerforetak: PrivatMegleren Stensrud | Norheim & Partnere

Saksbehandler: Tommy Stensrud

Mobil: 911 43 672

E-post: tommy.stensrud@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.
