PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

MIDTÅSEN 48B

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Budreglement

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Midtåsen 48 B, 1166 OSLO

OSLO kommune

gnr. 184, bnr. 56, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 16.12.2024 **Rapportdato:** 10.03.2025 **Oppdragsnr.:** 12901-1614 **Referansenummer:** UA1330

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:** Lasse Jensen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Lasse Jensen
Uavhengig Takstingeniør
lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092

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.
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.

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 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens 3. etasje og inneholder: Entré, bad, toalettrom, kjøkken, stue og 2 soverom. Utgang fra stue og soverom til balkong.

Det må forventes oppgraderinger og utskiftinger på grunn av alder og slitasje.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid forventes kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med to-lags glass. Balkongdører fra 1985.
Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med belegg og parkett.
Overflater vegger med malt strietapet.
Overflater himling med malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe og oljeovn.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Det er ingen kjennskap til eller opplysninger om badet. Alder er derfor ukjent.
Gulv med fliser og vegger med våtromstapet.
Badet er innredet med servant og badekar.
Sluk av støpejern.

KJØKKEN Gå til side

Alder på kjøkkeninnredning er ikke opplyst eller kjent, men høy alder.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Benkebeslag i stål med nedfelt vask.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med malte vegger og gulvbelegg.
Innredet med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

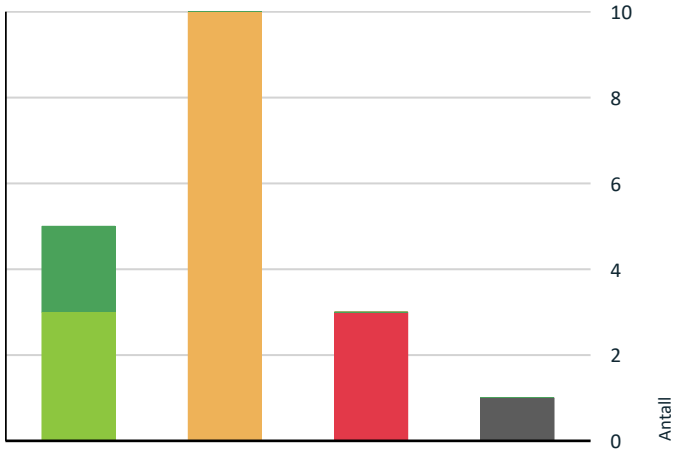
Boligbygg med flere boenheter

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

Innhentet godkjente tegninger fra plan og bygg Oslo kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

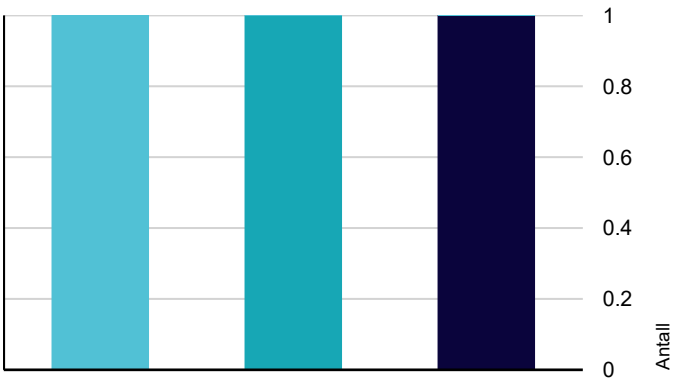
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Etter befaringen er det montert nytt toalett. Det er fremvist dokumentasjon, men ert ikke besiktiget.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. 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
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av vinduer bør planlegges på sikt.
Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med to-lags glass. Balkongdører fra 1985.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder på balkongdør.
En dør subber i karmen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av balkongdør bør planlegges på sikt.
Balkongdører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Rekkverkshøyde målt til 0,96 meter.
Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

"Bom" i fliser utvendig fører til frostsprenging mellom underlag/flissjikt og fliser vil løsne i stadig økende grad.
Det må forventes utskifting av fliser.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Overflater gulv med belegg og parkett.

Tilstandsrapport

Overflater vegger med malt strietapet.
Overflater himling med malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Skader i belegg på kjøkkenet.
Forøvrig slitasje i skjøter på parkett og høy alder og slitasje på gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må forventes utskifting av gulvbelegg på kjøkkenet og er det som er kostnadsestimert.
Behov for ytterligere oppgraderinger og kostnader kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 10 mm gjennom hele rommet på soverom.
Det var mye møbler plassert i boligen på befaringen og det kan ikke utelukkes større avvik.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og oljeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Oljeovn er ikke tilkoblet tank. Synlig avkappet tilførselsrør på balkong.
Det er ikke tillatt med fossil oppvarmingskilde i dag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oljeovnen og rør som ikke er i bruk bør fjernes.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Det er ingen kjennskap til eller opplysninger om badet. Alder er derfor ukjent.
Gulv med fliser og vegger med våtromstapet.
Badet er innredet med servant og badekar.
Sluk av støpejern.

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

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke kan påvises synlig membran i rommet. Det er løse gulvfliser og løs tapet. Eventuelle membraner har uansett passert brukstiden.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur og hulltaking er unntatt.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Ingen symptomer på fukt ved andre fuktundersøkelser (utenpåliggende fuktsøk i dusjen).

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Alder på kjøkkeninnredning er ikke opplyst eller kjent, men høy alder.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Benkebeslag i stål med nedfelt vask.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredningen er av eldre dato og det har slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må forventes oppgradering av kjøkkeninnredning innen kort tid.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er høy alder og ulyder i avtrekksviften.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales utskifting av ventilator.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malte vegger og gulvbelegg.

Tilstandsrapport

Innredet med toalett og servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Normal brukstid ca 40 år legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tilfredsstillende kobling av varmtvannstank vil være fast tilkobling av strøm for beredere over 1,5 kW. etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilkobling med stikkontakt øker risiko for varmegang i tilkobling.

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent. Objektet er et dbo og det foreligger derfor få/ingen opplysninger om el-anlegget

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Objektet er et dbo og det foreligger få/ingen opplysninger om el-anlegget.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

   Objektet er et dbo og det foreligger få/ingen opplysninger om el-anlegget.

5. 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?
   Ukjent Objektet er et dbo og det foreligger få/ingen opplysninger om el-anlegget.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Objektet er et dbo og det foreligger få/ingen opplysninger om el-anlegget.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Objektet er et dbo og det foreligger få/ingen opplysninger om el-anlegget.

Generelt om anlegget

8. 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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er løs ledning på soverom som er årsaken til TG3 og er kostnadsestimert. Anlegget er forøvrig eldre uten dokumentasjon.

Generell kommentar

Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut for alle arbeider utført etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

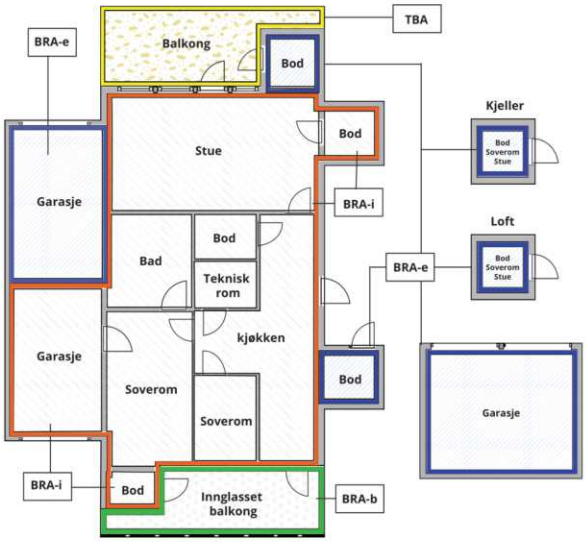
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	77			77	5
SUM	**77**				**5**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

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

Kommentar

Eventuelle boder er ikke påvist av selger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Innhentet godkjente tegninger fra plan og bygg Oslo kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	77	0

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2024	Lasse Jensen	Takstingeniør
	John Kåre Stenwig	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	184	56		12		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Midtåsen 48 B

Hjemmelshaver
Stenwig Anna Elisabeth, Nobil Utvikling AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.12.2024	
2	10.03.2025	Utbedring av toalett og røykvarsler

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UA1330

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250032-snr 12

Selger 1 navn
Fullmektig John Kåre Stenwig

Gateadresse
Midtåsen 48B

Poststed	Postnr
OSLO	1166

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Anna Elisabeth Stenwig

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Anna Elisabeth Stenwig, hennes dødsbo

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250032-snr 12

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250032-snr 12

E-Signing validated

secured by nets

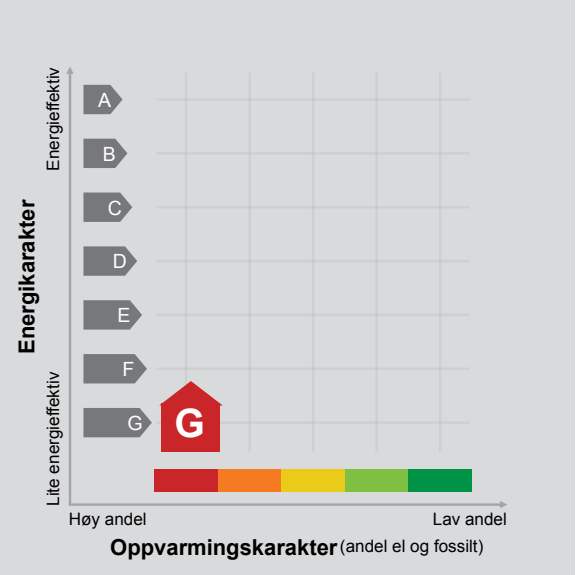
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Kåre Stenwig	78dd397930de1d0d8c9e0d7b9f0f3e33ef689b5a	09.03.2025 23:23:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250032-snr 12

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

ENERGIATTEST

Adresse	Midtåsen 48B
Postnummer	1166
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	184
Bruksnummer	56
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80442572
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-89907
Dato	10.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Redusér innetemperaturen
- Tiltak utendørs
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: 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 18: 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.

Vår ref:	Deres ref:	Dato:
Ali Al-Furaiji	7250032	04.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER – FORRETNINGSFØRER

Opplysninger - boligselskap
Øvre Ljan Boligsameie IV, org. nr. 971 534 095
Antall seksjoner: 49
Eiendom: Gnr. 184 Bnr. 56 i Oslo kommune
Forretningsfører: S & J Eiendomsforvaltning AS
Forsikringspolise: Tryg Forsikring, avtalenr. 8179141
Sist innsendt regnskap: Regnskapsåret 2023
Revisor: John Asle Johnsen AS

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett
Styregodkjennelse: Se vedtekter § 4
Dyrehold: Dyrehold skal forhåndsgodkjennes, jf. vedtekter § 9

Sameiets styre: Epost: styret@ovreljaniv.no
Styrets leder: András Zalan Szolnoki, e- post: szolnokia@gmail.com
Styremedlemmer: Jørn-Casper Øwre, Tone Vegusdal, Maria Møller og Mona Elisabeth

Forretningsfører:
S & J Eiendomsforvaltning AS, Postboks 8804, St. Olavs plass, 0028 Oslo
Epost: post@sjeiendom.no; hjemmeside www.sjeiendom.no

Innhenting av megleropplysninger kr 2.500 inkl. mva / eierskiftegebyr : kr 3.885 inkl. mva.

Opplysninger om seksjon: Snr. 12, S & J kunde nr. 10144
Adresse: Midtåsen 48 B, 1166 Oslo
Eieropplysninger: Anna Elisabeth Stenwig - Dødsbo
Felleskostnader kr/mnd: kr 4.259
Fellesutgifter inkluderer kabel TV/bredbånd og øvrige fellesutgifter, samt seksjonens andel av lån.
Utestående fellesutgifter/restanser pr dd: 0

Andel gjeld pr. 31.12.24: kr 107.869
Andel formue pr. 31.12.24: kr 5.439

Andel inntekter pr 31.12.24: kr 52
Andel utgifter pr. 31.12.24: kr 6.383

Sameiet har tre lån i DNB, samlet pr 31.12.2024: kr 3.927.260,53

Andre opplysninger:
Se vedlagte årsrapport for 2023 mm

Med vennlig hilsen

Ali Al-Furaiji
Regnskapsmedarbeider
E- post: Ali@sjeiendom.no

Årsrapport 2023

Øvre Ljan boligsameie IV

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Mandag 18. mars 2024, kl. 19:00

Skredderstua/Ljanshuset SA,

Åsdalsveien 55, Oslo



Organisasjonsnummer: 971 534 095
Styrets leder: András Szolnoki
Forretningsfører: S & J Eiendomsforvaltning AS

S&J Eiendomsforvaltning

Innhold:

Fullmakt
Forretningsførers oppgaver

Innkalling

Årsberetning

Årsregnskap
Resultatregnskap
Balanse
Noter
Spesifisering av resultatregnskapet
Disponible midler

Revisjonsberetning

Innkomne forslag

Vedtekter (8. mars 2018)

Husordensregler (1985)

N A V N E S E D D E L

Skriv seksjonseiers navn og eierseksjonens nummer på denne navneseddelen og gi den til den personen som tar imot deg ved inngangen til lokalet.
Vær snill å skriv med BLOKKBOKSTAVER.

Navn: .....

Seksjonsnr: .....

På årsmøtet har alle sameiere rett til å delta med forslags-, tale-, og stemmerett. Også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og uttale seg.
En sameier kan møte ved fullmektig. Styreleder kan være fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i lov om eierseksjoner § 46, tredje ledd.

F U L L M A K T

Jeg gir ...../Styreleder fullmakt til å møte for meg på årsmøtet i Øvre Ljan boligsameie IV.

Oslo, den .....

Seksjonsnummer .....

.....
(sameiers underskrift)

S&J Eiendomsforvaltning

Forretningsførers oppgaver:

S & J Eiendomsforvaltning AS er sameiets forretningsfører.
Forretningsførers viktigste oppgaver er:

- Løpende regnskapsførsel
- Innberetning av likningspapirer
- Innkreving av fellesutgifter
- Purring og inkasso av restanser
- Utarbeide forslag til årsregnskap
- Bistå styret med forslag til budsjett
- Tilsyn med overdragelse av seksjoner og ajourføre eierregister
- Beregne og utbetale styrehonorar og lønn til ansatte, f.eks. vaktmester
- Delta på årsmøter
- Delta på styremøter etter avtale med styret
- Bistå styret med forvaltningen av sameiet
- Innberette statistiske opplysninger til det offentlige
- Være sameiets offisielle kontakt med myndigheter og andre parter

Autorisert regnskapsførerselskap
Tel: (+47) 22 20 85 00 • Postadresse: postboks 8804 St. Olavs plass, 0028 Oslo, Norway
e- post: post@sjeiendom.no • www.sjeiendom.no
Org.no: 913 316 517 MVA • Bankgiro: 1503.43.97020 DnB

Innkalling til ordinært Årsmøte Øvre Ljan Boligsameie IV – 2023

Styret i Øvre Ljan Boligsameie IV innkaller til ordinært Årsmøte

mandag, 18. mars 2024, kl.19:00

Skredderstua/Ljanshuset SA, Åsdalsveien 55, Oslo

Dagsorden for Årsmøte

1.Konstituering av Årsmøte

- Godkjenning av innkallingen
- Valg av møteleder
- Valg av referent
- Valg av to sameiere til å signere referatet
- Godkjenning av dagsorden
- Årsberetning for 2023

2.Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.Godtgjørelse til Styret

4.Forslag til vedtak

5.Valg

Styrets sammensetning for 2023 – 2024:

Styreleder Andras Szolnoki stiller til gjenvalg

Jørn-Casper Øwre, styremedlem for perioden 22-24

Tone Vegusdal, styremedlem for perioden 22-24

Dagny Thurmann-Moe, styremedlem for perioden 23– 25

Maria Møller, styremedlem for perioden 23-25,

Oslo, den 5. mars 2024

Andras Szolnoki /s/

Jørn-Casper Øwre /s/ **Tone Vegusdal /s/** **Dagny Thurmann-Moe /s/**

Maria Badendyck Møller /s/

Årsberetning 2023

Øvre Ljan boligsameie IV
Organisasjonsnr. 971 534 095

Styret

Styret har i perioden fra forrige årsmøte hatt følgende sammensetning:

Leder:	András Szolnoki, Pareliusveien 8 D
Styremedlem:	Tone Vegusdal, Midtåsen 50 A
Styremedlem:	Jørn-Casper Øwre, Midtåsen 48 A
Styremedlem:	Dagny Thurmann-Moe, Midtåsen 53 B
Styremedlem:	Maria Badendyck Møller, Midtåsen 55 A

Styret består av 3 kvinner og 2 menn. Sameiet sørger for at det ikke forkommer forskjellsbehandling på bakgrunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Sameiets representant i styret for Øvre Ljan Boliglag og for arbeidsgruppen i Øvre Ljan Boliglag har vært Jørn-Casper Øwre.

Øvre Ljan Boligsameie IV

Sameiet består av 49 seksjoner og det er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer **971 534 095.**

Sameiets revisor er:

John Asle Johnsen
Statsautorisert revisor
Statsaut. Revisor John Asle Johnsen AS
Postadresse: Engebrets vei 3, 0275 Oslo
Besøksadresse: Engebrets vei 3, 0275 Oslo
E-post: john@revisjonstjenester.no

Sameiet har forsikringsavtale med Tryg Forsikring.

Penneo Dokumentnøkkel: 4USYT-K54LT-TM1EJ-FXG05-AE1QQ-UJKEE

Styrets arbeid

I perioden mellom årsmøte 2023/24 er det avholdt 5 ordinære styremøter, samt flere arbeidsmøter og befaringer. Styret har på sine møter behandlet løpende saker knyttet til den generelle driften av sameiet. Styret har også hatt løpende dialog knyttet til driften av sameiet per epost, gjennom hele styreperioden. I perioden mellom de ordinære årsmøtene 2023/4 har det blitt holdt ett ekstraordinært årsmøte. Det ekstraordinære årsmøte ble holdt 14.02.24.

Øvre Ljan Boliglag og Nobil Eiendom

Sameiet har mottatt dommen fra Høyesterett i november 2023. Denne har blitt formidlet til seksjonseierne, og ØLB SA (ØLB I – VI) har holdt informasjonsmøte sammen med vår advokat, Thomas Andersen, for å gå gjennom konsekvensene av dommen for oss, og de andre sameiene.

Høyesteretts avgjørelse kan leses i sin helhet på deres hjemmeside. HR-2023-2169-A er deres saksnummer for saken vår.

I denne saken konkluderer Høyesterett med at hvert eierseksjonssameie (ØLB I – VI) har innløsningsrett til sitt respektive bruksnummer (tomten hvert sameie fremfester av). Boliglaget, som opprinnelig hadde festeavtale til hele området (ØLB SA), gis ikke innløsningsrett. Eierseksjonssameiene har heller ikke innløsningsrett til de bruksnumrene som ikke er bebygd. Områdene det her er snakk om er hvor garasjene står og et lite område i skogen foran Midtåsen 51.

Saksomkostningene vi ble tilkjent av Lagmannsretten er ikke lenger gyldig. Vi skal fortsatt få dekket noe av advokatutgiftene vi hadde i forbindelse med gjenopptakelsen av saken vår i Lagmannsretten. Styret er ikke kjent med det nøyaktige beløpet vi skal få dekket, eller tidspunktet for når dette blir overført til sameiets konto. ØLB SA har dekket felleskostnadene sammen, og arbeidsgruppen har anslått av vi vil kunne få dekket mellom 1.3 – 1.5 MNOK av våre advokatkostnader. ØLB IV (vårt sameie) vil kunne få ca. 1/3 av denne summen.

Sameiets advokat, og seksjonseierne, mottok et brev fra Nobil Eiendom i januar 2024, hvor de har fremsatt sin egen tolkning av konsekvensene av Høyesteretts dom. Vår advokat bestrider denne tolkningen. Vår advokat mener at etter Høyesteretts dom har vårt opprinnelige krav om innløsning av tomten ØLB SA fester blitt avsluttet. Høyesterett har ikke gitt ØLB SA rett til å kreve innløsning av den tomten de fester. Da det er de enkeltstående sameiene som må, enkeltvis, kreve innløsning, har vi blitt anbefalt om å gjennomføre et ekstraordinært årsmøte, for å avklare om vi skal bruke denne retten.

Det ekstraordinære årsmøte vedtok enstemmig den 14.02.24, jf vedlagte protokoll, om at vi ikke skal benytte oss av innløsningsretten. De andre sameiene har også stemt, enstemmig, imot å benytte seg av innløsningsretten. ØLB III har i skrivende stund ikke holdt møte sitt.

Vår advokat, og styret, mener derfor at vi ikke lenger har en pågående prosess med vår grunneier, Nobil Eiendom. Vår advokat mener videre at sameie ikke kan lastes økonomisk for at grunneier saksøkte ØLB I – VI i 2018. ØLB SA festeavtale utløper i 2047, og vil automatisk bli forlenget for ytterligere 99 år.

Penneo Dokumentnøkkel: 4USYT-K54LT-TM1EJ-FXG05-AE1QQ-UJKEE

Investeringer

Sameiet har siden 2017 gjennomført flere befaringer av byggene våre Vi har fått utarbeidet tilstandsrapporter og fått anbefalinger om tiltak vi bør iverksette. I 2018 vedtok Årsmøte å legge vedlikeholdsplanen utarbeidet av ÅF Engineering AS til grunn for vedlikeholdet av våre bygg.

I styreperioden 2023 – 24 ble et område på taket over 53 oppgang b utbedret. Denne ble gjort etter at andre tiltak for å forbedre fuktproblematikken i oppgangen ble iverksatt, uten at det ga effekt. Styret er usikker på om utbedringen av taket har ført til at fuktproblemene har opphørt. Styret tar kontakt med firmaet som har utført arbeidet, i løpet av våren, for å gjennomføre en ny befaring og fuktmåling.

Styret har også installert og/eller skiftet pipeviftene på taket til 55. Et av pipene fikk også nytt beslag, da det regnet inn i pipeløpet. Vi har tidligere reparert piper på tak som har enten begynt å utgjøre en helsefare eller viste tegn til at de var i ferd med. Styret ønsker å gå gjennom samtlige tak, reparere de pipene som trengs, skifte de viftene som trengs. Med bakgrunn i hva lignende arbeid har kostet oss, vil vi budsjettere for at bytte av pipeviftene vil komme på 70.000 per blokk. Utbedring av pipene må vi innhente pristilbud på. Vi ønsker å ha et budsjett på 100.000 kroner per blokk.

Styret er kjent med at det er fremtidige investeringsbehov i Sameiets bygningsmasse. Da vi inntil nylig hadde en uavklart rettsprosess med vår grunneier, har vi valgt å utsette de prosjektene vi har planer om å gjennomføre. Vi har imidlertid gjennomført befaringer for å for et bedre bilde av kostnadene av de investeringsbehovene vi kan vurdere i fremtiden.

Sameiet har gjennom Boalliansen og Velstyrt plattformene sendt ut forespørsler til et stort antall firmaer. Vi har også kontaktet firmaer utenom disse portalene.

Vi har i etterkant av disse henvendelsene hatt befaringer av fem malerfirmaer. Vi har også hatt befaringer av tre firmaer for å få pristilbud på vinduer.

Vi har mottatt tre tilbud på utvendig maling. Kun ett av disse var komplett, dvs. inneholdt samtlige kostnadselementer. Vi har mottatt to tilbud på nye vinduer. Kun ett av disse var noe vi anså som seriøst.

Vi har også mottatt pristilbud fra Selvaag Prosjekt, og fra Kvartal Gruppen, som inneholder et løsningsforslag og budsjett for arbeidet.

Alle pristilbudene er å finne som vedtak Årsmøte skal beslutte om vi skal akseptere eller avslå.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) har vært i virksomhet siden 1997. Denne forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet systematiserer sitt arbeid med å etterleve bestemmelser gitt i lov og forskrift av det offentlige.

Penneo Dokumentnøkkel: 4USYT-K54LT-TM1EJ-FXG05-AE1QQ-UJKEE

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter bl.a. kontrollsystem og oppfølgning av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser, elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det Styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldene lov og forskrift.

Styret gjennomfører HMS-runder i forbindelse med hver dugnad. Under disse befaringene har det blitt observert forhold som de ulike styremedlemmene har videreformidlet til seksjonseierne i de blokkene hvor de bor.

Styret ønsker å gjøre samtlige seksjonseiere oppmerksom på at fellesarealene skal holdes fri for gjenstander, slik at rømningsveiene kan brukes ved behov. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander i oppgangene.

Arealer som brukes til å oppbevare verktøy og andre gjenstander som kan utgjøre en mulig fare, eksempelvis farlige væsker, må sikres. Styret har plassert ut skap i kjellerområder hvor slike gjenstander kan oppbevares. Vi ber at seksjonseierne bruker disse. Vi ber også om at seksjonseierne som bruker fellesarealene til diverse små arbeid, rydder og vasker opp etter seg, hvis det er behov for det.

Styret ber også samtlige seksjonseiere om å påse at dørene inn til blokkene er låst. Vi har i året som har gått opplevd at uvedkommende har kommet seg inn i én av blokkene, og stjålet verdisaker.

Styret har vært i dialog med firmaet som måker og strør hos oss. Vi har blitt bedt om å ta kontakt med dem, hvis vi trenger at de strør eller måker, utenom rundene de tar. Hvis dere synes at det ikke er strødd eller måkt, godt nok, ta kontakt med oss i Styret slik at vi kan ta dette opp med Skandinavisk Utemiljø, firma som vi har avtale med.

Årsregnskapet for 2023

Styret mener årsregnskapet gir et korrekt bilde av sameiets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet 2023 samt budsjett for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntektene var i 2023 kr 3.298.032 og kostnadene utgjorde kr 2.307.018. Årets resultat viser et overskudd på kr 688.788 som overføres til egenkapitalen.

Budsjett for 2024

Styret har i sitt budsjettforslag lagt til grunn en inflasjonsjustert økning av fellesutgiftene, i hht vedtak på årsmøtet 20.03.2023. Økningen er på 5% fra 01.01.2024.

Penneo Dokumentnøkkel: 4USYT-K54LT-TM1EJ-FXG05-AE1QQ-UJKEE

Oslo, 05.03.2024
Styret i Øvre Ljan Boligsameie IV

András Szolnoki
Styreleder

Dagny Thurmann-Moe
Styremedlem

Tone Vegusdal
Styremedlem

Jørn-Casper Øwre
Styremedlem

Maria Badendyck Møller
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 4USYT-K54LT-TM1EJ-FXG05-AE1QQ-UJKEE

PENNEO

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

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

András Zalán Szolnoki
Styreleder
Serienummer: UN:NO-9578-5995-4-445124
IP: 84.213.xxx.xxx
2024-03-05 12:25:17 UTC
bankID

Tone Merethe Vegusdal
Styremedlem
Serienummer: 9578-5994-4-463302
IP: 85.165.xxx.xxx
2024-03-05 14:18:30 UTC
bankID

JØRN-CASPER ØWRE
Styremedlem
Serienummer: 9578-5997-4-640639
IP: 81.175.xxx.xxx
2024-03-05 14:30:59 UTC
bankID

Dagny Thurmann-Moe
Styremedlem
Serienummer: UN:NO-9578-5995-4-547961
IP: 46.15.xxx.xxx
2024-03-05 15:30:03 UTC
bankID

Maria Badendyck Møller
Styremedlem
Serienummer: 9578-5999-4-2459511
IP: 46.15.xxx.xxx
2024-03-05 16:02:31 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4USYT-K54LT-TM1EJ-FXG05-AE1QQ-UJKEE

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

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

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

Øvre Ljan Boligsameie IV

Ekstraordinært Årsmøtereferat
14.02.24

Tidspunkt og sted
Årsmøte til Øvre Ljan Boligsameie IV ble holdt 14.02.24 på Midtåsen 55.

Til stede
Det var 18 seksjonseiere til stede, og 14 forhåndsstemmer.

Godkjenning av innkallingen
Innkallingen ble godkjent

Valg av møteleder, referent og to sameiere til å undertegne referatet
András Szolnoki ble valgt til å være møteleder.

András Szolnoki ble valgt til å skrive referatet.

Lasse Flagestad og John Lausund ble valgt til å undertegne referatet.

Godkjenning av dagsorden
Dagsorden ble godkjent

Forslag til vedtak
Eierseksjonssameiet Øvre Ljan Boligsameie IV beslutter at vi på nåværende tidspunkt ønsker å benytte oss av innløsningsretten.

Forslaget ble enstemmig forkastet.

Referent

András Szolnoki

Referatet har blitt godkjent av:

Lasse Flagestad



John Lausund



Resultatregnskap per 31.12.2023
Øvre Ljan boligsameie IV

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Annen driftsinntekt		3 298 032	2 516 928	3 116 926	2 600 174
Sum driftsinntekter		3 298 032	2 516 928	3 116 926	2 600 174
Driftskostnader					
Lønnskostnad	1	136 920	136 920	137 920	136 920
Annen driftskostnad	1,2	2 170 098	2 079 800	2 283 288	2 132 400
Sum driftskostnader		2 307 018	2 216 720	2 421 208	2 269 320
Driftsresultat		991 014	300 208	695 718	330 854
Finansposter					
Annen finansinntekt		1 265		0	
Annen finanskostnad		-303 491	-300 439	-247 466	-315 133
Netto finansposter		-302 226	-300 439	-247 466	-315 133
Ordinært resultat før skattekostnad		688 788	- 231	448 252	15 721
Ordinært resultat		688 788	- 231	448 252	15 721
Ekstraordinære poster					
Årsresultat		688 788	- 231	448 252	15 721
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	4	688 788		448 252	
Sum overføringer og disponeringer		688 788		448 252	

Penneo Dokumentnøkkel: G71Q3-246WX-2KYO0-7UBVA-TLYVE-7DC1H

Balanse per 31.12.2023
Øvre Ljan boligsameie IV

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Anleggsmidler			
Sum anleggsmidler	0		
Omløpsmidler			
Kundefordringer	5	2 896	88 516
Andre fordringer	5	144 558	142 539
Sum fordringer		147 454	231 055
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	527 091	131 236
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		527 091	131 236
Sum omløpsmidler		674 545	362 291
Sum eiendeler		674 545	362 291
Egenkapital			
Annen egenkapital	4	-3 964 322	-4 653 110
Sum opptjent egenkapital		-3 964 322	-4 653 110
Sum egenkapital		-3 964 322	-4 653 110
Gjeld			
Banklån opptatt 2016 Innfridd		0	62 618
Gammelt banklån		222 637	308 072
Banklån, rørfornying		3 196 194	3 302 774
Banklån, opptatt 2021		785 642	866 440
Lån Jørn-Casper Øwre		272 000	368 000
Sum langsiktig gjeld	7	4 476 473	4 907 904
Leverandørgjeld	6	87 901	14 508
Annen kortsiktig gjeld	6	74 492	92 989
Sum kortsiktig gjeld		162 393	107 497
Sum gjeld		4 638 866	5 015 401
Sum egenkapital og gjeld		674 544	362 291

Oslo, den 05.03.2024

András Szolnoki

Jørn-Casper Øwre

Tone Vegusdal

Dagny Thurmann-Moe

Maria Badendyck Møller

Penneo Dokumentnøkkel: G71Q3-246WX-2KYO0-7UBVA-TLYVE-7DC1H

Spesifisering av resultatregnskapet

INNTEKTER	Res 2023	Budsjett 2023	Res 2022	Budsjett 2024
Fellesutgifter	2 516 928	2 516 928	2 513 700	2 600 174
Leieinntekt vedr. boder markedssalg	49		5 502	
Ekstraord. innbet. utbedring 53 piper/tak	47 040		273 616	
Ekstraord. innbet. Advokathonorarer rettssaken	694 085			
Innfrielse andel lån fra J. Øwre kr 800.000	33 000		310 500	
Renter innfrielse andel lån J.Øwre	6 930		13 608	
Sum Inntekter	**3 298 032**	**2 516 928**	**3 116 926**	**2 600 174**
KOSTNADER				
Styrehonorar/andre honorarer, inkl arb.giveravg.	136 920	136 920	137 920	136 920
Elektrisitet	62 609	139 750	118 815	76 000
Revisjonshonorar	15 000	14 500	13 125	15 750
Kabel TV/Bredbånd	357 229	356 500	331 634	386 100
Kommunale avgifter	337 741	373 500	311 514	424 100
Vaktmestertjenester	192 944	190 000	176 846	189 900
Containerleie	15 795	15 000	11 117	16 600
Rehab og Vedlikehold	116 781	90 000	58 232	290 000
Rehab piper 53	0		160 566	
Rehab og Vedlikehold 53 tak	32 167		127 881	
Festeavgift	108 361	109 000	108 361	109 000
ØLB SA Driftstillsudd	9 300	9 300	9 300	9 300
Forretningsførsel	122 553	117 000	109 884	120000
Andre honorarer	589 000	400 000	465 000	300 000
Forsikringspremie	163 813	186 000	172 965	172 400
Andre driftskostnader/Tap fordringer	46 805	79 250	108 048	23 250
Sum kostnader	**2 307 018**	**2 216 720**	**2 421 208**	**2 269 320**
Netto finansposter	**-302 226**	**-300 439**	**-247 466**	**-315 133**
Årets resultat	**688 788**	**-231**	**448 252**	**15 721**

Penneo Dokumentnøkkel: G71Q3-246WX-2KYO0-7UBVA-TLYVE-7DC1H

Noter 2023

Øvre Ljan boligsameie IV
Organisasjonsnr. 971 534 095

Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens alminnelige bestemmelser samt god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter og Kostnader
Fellesutgifter og andre inntekter inntektsføres på leveringstidspunktet. Kostnadsføring skjer i samme periode som tilhørende inntekt.

Varige Driftsmidler
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i sameiet er klassifisert som anleggsmidler.
Driftsmidler er aktivert til anskaffelseskost.
Tomter og boligeiendommer avskrives ikke.
Driftsmidler med begrenset levetid avskrives planmessig over antatt levetid.
Driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ventes å ikke være forbigående.

Fordringer
Langsiktige fordringer vurderes til anskaffelseskostnad med mindre virkelig verdi er lavere, og forventet tap ikke ansees å være av forbigående art.
Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer vurderes til pålydende etter fradrag for forventet tap. For kundefordringer gjøres det etter vurdering en uspesifisert avsetning for forventet tap.
Andre kortsiktige fordringer vurderes individuelt.

Gjeld
Langsiktig og kortsiktig gjeld er vurdert til nominelt beløp på etableringstidspunktet fratrukket avdrag og nedbetaling.

Note 1 Ansatte, Godtgjørelser, honorarer, m.m.

	2023	2022
Styrehonorar	120 000	120 000
Lønn andre	0	1 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
	136 920	137 920
Kostnadsført revisjonshonorar	15 000	13 125

Penneo Dokumentnøkkel: G71Q3-246WX-2KYO0-7UBVA-TLYVE-7DC1H

Note 2 Diverse spesifikasjoner	**2023**	**2022**
Reparasjon og Vedlikehold		
Bygninger	0	0
Blokk 48,50,53,55	94 193	21 035
Maskiner / Utstyr	21 905	35 837
Uteområde	682	1 360
	116 780	58 232

Note 3 Bankinnskudd/Kontanter

Skattetrekkskonto DnB	20	20
Driftskonto DnB	526 998	131 145
Sparekonto DnB	73	71
	527 091	131 236

Note 4 Annen Egenkapital

Annen egenkapital 1/1	-4 653 110	-5 101 362
Overført til annen egenkapital, årsresultat	688 788	448 252
Annen egenkapital per 31.12.	-3 964 322	-4 653 110

Selv om egenkapitalen per utgangen av 2023 anses tapt mener styret det fortsatt er forsvarlig med videre drift da tapt egenkapital skyldes opptak av lån som i realitet den enkelte seksjonseier hefter for i h.h.t. til sin eierbrøk.

Note 5 Fordringer	**2023**	**2022**
Skyldige fellesutgifter (inkl nettoført gjeld)	2 896	88 516
Andre fordringer	0	0
Forskuddsbetalt forsikring	42 446	39 165
Forskuddsbetalte kostnader	102 112	103 374
	147 454	231 055

Note 6 Gjeld kortsiktig

Forskuddsbetalte fellesutgifter	44 034	54 926
Skyldige renter per 31.12	39 442	29 771
Avsetninger forpliktelser, stønad strøm	-9 614	-7 268
Gjeld til forretningsfører	630	15 560
Leverandørgjeld	87 901	14 508
	162 393	107 497

Note 7 Gjeld langsiktig til DNB

Lånene til DNB per 1/1	4 539 904	5 014 177
Opplånt	0	0
Netto Nedbetalt i året	-335 431	-474 273
Lånesaldo per 31/12	4 204 473	4 539 904

Penneo Dokumentnøkkel: G71Q3-246WX-2KYO0-7UBVA-TLYVE-7DC1H

Lån DNB - 1212.56.62828 - annuitet 10 år, nominell rente 7,4 % p.a.
Lånet ble tatt opp i 2013 og innfris i ca. april 2023.

	2023	2022
Lånesaldo per 1/1	62 618	245 043
Nedbetaling	-62 618	-182 425
Lånesaldo per 31/12	0	62 618

Innfridd

Lån DNB - 1213.29.61741 - annuitet 10 år, nominell rente 7,4 % p.a.
Lånet ble tatt opp i 2016 og innfris i ca april 2026.

Lånesaldo per 1/1	308 072	391 864
Nedbetaling	-85 435	-83 792
Lånesaldo per 31/12	222 637	308 072

Bet per mnd ca kr 8 750

Lån DNB - 1213.99.03534 - annuitet 20 år, nominell rente 7,4 % p.a.
Lånet ble tatt opp i 2020 og innfris i 2040. Avdragsfritt fra mai 2020-april 2021

Lånesaldo per 1/1	3 302 774	3 426 895
Nedbetaling	-106 580	-124 121
Lånesaldo per 31/12	3 196 194	3 302 774

Bet per mnd ca kr 28 300

Lån DNB - 1636.38.42740 - annuitet 10 år, nominell rente 7,4 % p.a.
Lånet ble tatt opp i 2021 og innfris i 2031.

Nytt lån per 5/5		
Lånesaldo per 1/1	866 440	950 375
Nedbetaling	-80 798	-83 935
Lånesaldo per 31/12	785 642	866 440

Bet per mnd ca kr 11 700

Lån Jørn-Casper Øwre, gjeldsbrevlån - rente 4,2%
Gjeldsbrevet forfaller i sin helhet den 01.12.2024

	2023	2022
Nytt lån per 05.01.	368 000	800 000
Nedbetaling	-96 000	-432 000
Lånesaldo per 31/12	272 000	368 000

Penneo Dokumentnøkkel: G71Q3-246WX-2KYO0-7UBVA-TLYVE-7DC1H

DISPONIBLE MIDLER

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Disponible midler per 01.01	**1 118 794**	**-87 185**	**512 151**
Endring disponible midler			
Netto Nedbet	-431 431	-42 273	-545 915
Opplåning langsiktig gjeld		800 000	
Årets resultat	688 788	448 252	15 721
Disponible midler per 31.12	**1 376 151**	**1 118 794**	**-18 043**
Spesifikasjon av disponible midler per 31.12			
Sum omløpsmidler	674 545	362 291	
Sum kortsiktig gjeld	-162 393	-107 497	
Disponible midler per 31.12	**512 151**	**254 794**	

Penneo Dokumentnøkkel: G71Q3-246WX-2KYO0-7UBVA-TLYVE-7DC1H

PENNEO

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

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

András Zalán Szolnoki
Styreleder
Serienummer: UN:NO-9578-5995-4-445124
IP: 84.213.xxx.xxx
2024-03-05 12:23:52 UTC
bankID

Tone Merethe Vegusdal
Styremedlem
Serienummer: 9578-5994-4-463302
IP: 85.165.xxx.xxx
2024-03-05 14:17:23 UTC
bankID

JØRN-CASPER ØWRE
Styremedlem
Serienummer: 9578-5997-4-640639
IP: 81.175.xxx.xxx
2024-03-05 14:27:24 UTC
bankID

Dagny Thurmann-Moe
Styremedlem
Serienummer: UN:NO-9578-5995-4-547961
IP: 46.15.xxx.xxx
2024-03-05 15:31:09 UTC
bankID

Maria Badendyck Møller
Styremedlem
Serienummer: 9578-5999-4-2459511
IP: 46.15.xxx.xxx
2024-03-05 15:56:27 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: G71Q3-246WX-2KYO0-7UBVA-TLYVE-7DC1H

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

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

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

021
BankID Signing
John Asle Johnsen
2024-03-05

Statsaut. revisor
John Asle Johnsen AS

Til årsmøtet i Øvre Ljan boligsameie IV

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Ljan boligsameie IV som viser et overskudd på NOK 688 788. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

Øvrig informasjon
Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til

022
BankID Signing
John Asle Johnsen
2024-03-05

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

023
BankID Signing
John Asle Johnsen
2024-03-05

Statsaut. revisor
John Asle Johnsen AS

Oslo, 5. mars 2024
Statsaut. Revisor John Asle Johnsen AS

John Asle Johnsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

4. STYRETS FORSLAG TIL ÅRSMØTE 2023

Styret har lagt frem fire forslag til vedtak for Årsmøte. Styret anbefaler at Årsmøte avviser forslagene 1 – 3.

1) Styret har mottatt pristilbud om maling av fasade. Tilbudet inkluderer skraping av laget med puss som er lagt oppå det nåværende isolasjonslaget, og et nytt lag med puss, før blokkene skal males. Pristilbudet er på kr. 889.570 for malerarbeidet, kr. 5.981.815 for murerarbeid og kr. 1.177.385 for andre kostnader knyttet til maler og murerarbeidet. Den totale kostnaden for tilbudet fra Malersvenn Antonio Dias AS er på kr. 8.048.770. Se vedlegg for hele pristilbudet.

   Vedtak: *Årsmøte aksepterer tilbudet fra Antonio Dias AS, og Styret bemyndiges til å signere avtalen vi har mottatt. Ved aksept, vil seksjonseiere få tilsendt en faktura i henhold til fordelingsbrøken for seksjoner i vårt sameie. Dette er 1/49, og tilsvarer kr. 164 260.*

2) Styret har mottatt pristilbud på skifte av vinduer fra BA Fasade AS. Tilbudet inkluderer vinduene til samtlige seksjoner og vinduene i fellesarealene. Det er forskjellig antall vinduer, alt ettersom man bor i enden av blokkene, eller mot midten.

   Følgende priser gjelder for seksjonene:
   V1 NOK 12 900,- eks mva. – Vinduene på soverommene, kjøkken og stue. 3 – 4 stk.
   V2 NOK 6 900,- eks mva. – Baderomsvinduene. 1 stk. per seksjon
   V3 NOK 13 900,- eks mva. – Vindu mot balkongen. 1 stk. per seksjon
   V4 NOK 14 900,- eks mva. – Balkongdørene. 2 stk. per seksjon
   V6 NOK 17 500,- eks mva. – De største vinduene som er i stuene. 1 stk. per seksjon

   Pris per seksjon blir da 53.200 – 66.100 eks. mva. og 66.500 - 82.625 inkl. mva.

   Vedtak: *Årsmøte aksepterer tilbudet fra BA Fasade AS, og Styret bemyndiges til å signere avtalen vi har mottatt. Ved aksept, vil seksjonseiere få tilsendt en faktura i henhold til antall vinduer de har i sin seksjon.*

3) Styret har mottatt to pristilbud på prosjektering av malerarbeid. Tilbud (a) er fra Selvaag Prosjekt. Tilbud (b) er fra Kvartal Gruppen.
   (a) Forprosjekt med utarbeidelse av budsjett for gjennomføring av oppdraget, til en fastpris av kr. 20.000 eks. mva. og kr. 25.000 inkl. mva.
   (b) Løsningsforslag, samt en rapport om dagens løsning og vedlikeholdsplan kr 36.000 eks. mva. og kr. 45.000 inkl. mva.

   Vedtak (a): *Årsmøte aksepterer tilbudet fra Selvaag Prosjekt. Ved aksept, vil seksjonseiere få tilsendt en faktura i henhold til fordelingsbrøken for seksjoner i vårt sameie. Dette er 1/49.*

   Vedtak (b): *Årsmøte aksepterer tilbudet fra Kvartal Gruppen. Ved aksept, vil seksjonseiere få tilsendt en faktura i henhold til fordelingsbrøken for seksjoner i vårt sameie. Dette er 1/49.*

4) Styret har mottatt innspill fra seksjonseierne om å reparere eller skifte ytterdørene. Styret ønsker å ta kontakt med firmaer for å få en evaluering om dørene kan repareres, eller må byttes. Styret ber Årsmøte om å ta stilling til om dørene skal repareres eller byttes, innen en kostnadsramme, eller om Årsmøte vil at Styret skal innhente pristilbud.

Vedtak:

(a) Styret bemyndiges til å gjennomføre reparasjoner og bytter av ytterdørene på blokkene. Budsjettet for dette settes til maksimalt kr. 300.000 inkl. mva. *Ved aksept, vil seksjonseiere få tilsendt en faktura i henhold til fordelingsbrøken for seksjoner i vårt sameie. Dette er 1/49 og tilsvarer kr. 6123*

(b) Styret bemyndiges til å gjennomføre reparasjoner og bytter av ytterdørene på blokkene. Budsjettet for dette settes til maksimalt kr. 200.000 inkl. mva. *Ved aksept, vil seksjonseiere få tilsendt en faktura i henhold til fordelingsbrøken for seksjoner i vårt sameie. Dette er 1/49 og tilsvarer kr. 4082*

(c) Styret bemyndiges til å gjennomføre reparasjoner og bytter av ytterdørene på blokkene. Budsjettet for dette settes til maksimalt kr. 100.000 inkl. mva. *Ved aksept, vil seksjonseiere få tilsendt en faktura i henhold til fordelingsbrøken for seksjoner i vårt sameie. Dette er 1/49 og tilsvarer kr. 2041*

(d) Styret skal reparere ytterdørene til blokkene.

(e) Styret skal innhente pristilbud på bytte av ytterdørene til blokkene.



MALERSVENN

Antonio Dias AS

– kvalitet som varer fremfor rimelighet som forfaller



Oslo, 07.12.23

Øvre Ljan Boligsameie IV
Tullins gate 2
0166 Oslo
v/ András Szolnoki

Prisoverslag Midtåsen 48-55 - maler

Grunnmur, 400 kvm á kr 265,00 **Vaskes, grunnes og males 2 strøk med StoColor Lotusan.**	**kr 106 000,00**
Gesims, 304 lm á kr 255,00 **Vaskes, flekkgrunnes med Jotun Visir og males 2 strøk med Drygolin Oljemaling.**	**kr 77 520,00**
Takrenner, 304 lm á kr 175,00 **Skrapes, flekkgrunnes og males 2 strøk med Jotun Fasadeakryl.**	**kr 53 200,00**
Nedløp, 24 stk á kr 2 380,00 **Skrapes, flekkgrunnes og males 2 strøk med Jotun Fasadeakryl.**	**kr 57 120,00**
Balkongdører, 48 stk á kr 978,00 **Skrapes, flekkgrunnes med Jotun Visir og males 2 strøk med Drygolin Vindu og Dør.**	**kr 46 944,00**
Inngangsdører, 8 stk á kr 2 375,00 **Slipes, beises og oljes 2 strøk med Jotun Benarolje.**	**kr 19 000,00**
Sidedør ved inngangsparti, 8 stk á kr 795,00 **Slipes, beises og oljes 2 strøk med Jotun Benarolje.**	**kr 6 360,00**
Inngangsparti, 100 kvm á kr 265,00 **Vaskes, grunnes og males 2 strøk med StoColor Lotusan.**	**kr 26 500,00**
Tak over inngangsparti, 8 stk á kr 6 060,00 **Skrapes, grunnes og males 2 strøk med Jotun Fasadeakryl.**	**kr 48 480,00**
Vinduer, 292 stk á kr 795,00 **Skrapes, flekkgrunnes med Jotun Visir og males 2 strøk i lukket stilling med Drygolin Vindu og Dør.**	**kr 232 140,00**
Små vinduer, 48 stk á kr 368,00 **Skrapes, flekkgrunnes med Jotun Visir og males 2 strøk i lukket stilling med Drygolin Vindu og Dør.**	**kr 17 664,00**
Rigg, drift og avfallshåndtering,	**kr 20 728,00**

Adresse:
Smalvollveien 26-28
0667 Oslo

Tlf:
92 88 59 84
E-post:
Malersvenn.dias@gmail.com

Org.nr:
992 006 528

StartBANK
VI HAR LÆRLING · GODKJENT LÆREBEDRIFT ·
SENTRALT GODKJENT
Gasellene 2013
grønn jobb

Sum	**kr 711 656,00**
Mva 25%	**kr 177 914,00**
Sum total	**kr 889 570,00**

Timepris tilleggsarbeid maler: kr 650,00

Arbeidet beregnes utført over to sesonger til våren 2024 og 2025.

Tilbudet er gyldig i 90 dager fra dags dato.

Med vennlig hilsen

Antonio Dias
Daglig leder

Adresse:
Smalvollveien 26-28
0667 Oslo

Tlf:
92 88 59 84
E-post:
Malersvenn.dias@gmail.com

Org.nr:
992 006 528

StartBANK
VI HAR LÆRLING · GODKJENT LÆREBEDRIFT ·
SENTRALT GODKJENT
Gasellene 2013
grønn jobb



MALERSVENN

Antonio Dias AS

– kvalitet som varer fremfor rimelighet som forfaller

028



Oslo, 07.12.23

Øvre Ljan Boligsameie IV
Tullins gate 2
0166 Oslo
v/ András Szolnoki

Prisoverslag Midtåsen 48-55 - murer

Rengjøring av fasade og grunnmur, 2 532 kvm á kr 38,00 **Vaskes med kraftvask.**	**kr 96 216,00**
Fjerning av puss samt pusse tilbake grunnmur, 400 kvm á kr 1 017,00	**kr 406 800,00**
Pussystem isolasjon, 2 132 kvm á kr 375,00 **Isolasjon fjernes og klargjøres til nytt pussystem.**	**kr 799 500,00**
StoTherm Mineral Pussystem 100mm, 2 132 kvm á kr 1 338,00	**kr 2 852 616,00**
Ventiler utenfor pussystemet, 140 stk á kr 803,00	**kr 112 420,00**
Startlister, 400 lm á kr 412,00 **Monteres.**	**kr 164 800,00**
Spikerslag i stål, 50 stk á kr 642,00	**kr 32 100,00**
Rigg, drift og avfallshåndtering,	**kr 321 000,00**

Sum	**kr 4 785 452,00**
Mva 25%	**kr 1 196 363,00**
Sum total	**kr 5 981 815,00**

Timepris tilleggsarbeid murer: kr 600,00

Arbeidet beregnes utført til våren 2024.

Tilbudet er gyldig i 90 dager fra dags dato.

Med vennlig hilsen

Antonio Dias
Daglig leder

Adresse:
Smalvollveien 26-28
0667 Oslo

Tlf:
92 88 59 84
E-post:
Malersvenn.dias@gmail.com

Org.nr:
992 006 528

StartBANK

VI HAR LÆRLING · GODKJENT LÆREBEDRIFT ·

SENTRALT GODKJENT

Gasellene 2013

grønn jobb



MALERSVENN

Antonio Dias AS

029

– kvalitet som varer fremfor rimelighet som forfaller



Oslo, 07.12.23

Øvre Ljan Boligsameie IV
Tullins gate 2
0166 Oslo
v/ András Szolnoki

Prisoverslag Midtåsen 48-55 - opphold

Stillas, 1 måned per bygg, **Leie av stillas per døgn utover 1 måned, kr 1 058,00 (ikke i sum).**	**kr 774 988,00**
Tilkobling av garderobebrakke med vann og avløp,	**kr 34 500,00**
Tilkobling av strøm til garderobebrakke,	**kr 25 000,00**
Transport og klargjøring av brakker og container,	**kr 15 420,00**
***Avfallscontainer,** **Hentes annenhver uke.**	**kr 92 000,00**
Leie av spisebrakke, ****Kr 4 315,00 per måned (ikke i sum).**	
Leie av garderobebrakke m/WC, ****Kr 4 315,00 per måned (ikke i sum).**	
Leie av oppholdscontainer, ****Kr 2 290,00 per måned (ikke i sum).**	
Sum	**kr 941 908,00**
Mva 25%	**kr 235 477,00**
Sum total	**kr 1 177 385,00**

***Det beregnes å bruke omtrent 20 avfallscontainere i løpet av prosjektet, antall avregnes mot slutten av prosjektet.**
****Leie av brakker og container faktureres månedsvis.**

Priser er forbeholdt at kunden betaler strøm og vannavgift.

Tilbudet er gyldig i 90 dager fra dags dato.

Med vennlig hilsen

Antonio Dias
Daglig leder

Adresse:
Smalvollveien 26-28
0667 Oslo

Tlf:
92 88 59 84
E-post:
Malersvenn.dias@gmail.com

Org.nr:
992 006 528

StartBANK

VI HAR LÆRLING · GODKJENT LÆREBEDRIFT ·

SENTRALT GODKJENT

Gasellene 2013

grønn jobb

BA FASADE AS

Øvre Ljan Boligsameie IV
Att: András Szolnoki

Pristilbud på utskifting av vinduer og terrassedører i Midtåsen.

Viser til hyggelig befaring og har gleden av å tilby følgende:

Pga diskusjonen rundt hvem som skal utføre utskifting, sameie eller hver enkelt seksjonseier, så har vi valgt å gi enhetspriser. Dvs at man selv kan regne totalprisen på bakgrunn av hvilke og hvor mange vinduer man vil ha. Vinduene er fra NorDans NTech Villa serie og har U-grad fra 0,76 til 1. Dette er topp moderne 3 lags energivinduer. Vedlagt finner dere også NorDans egne spesifikasjoner.

Prisene pr vindu er komplette priser inkludert deponering og omfatter følgende:
Rive ut eksisterende vinduer og deponere disse til mottak.
Levere og montere nye vinduer fra Nor Dan, se spesifikasjoner i vedlegg.
Vinduene skummes og fuges og eventuelt belistes utvendig. Innvendig beregnes det å sette ny karm mot foring som enten er i tre eller betong og beliste og fuge overgang. Det er altså ikke beregnet nye foringer/lister innvendig men ferdigstille mot eksisterende er medregnet.
Alt av rigg/drift og rydding og støvsuging på gulv er medregnet.
Vedlagt ligger også bildere hvor de bildene er merket.

V1 NOK 12 900,- eks mva.
V2 NOK 6 900,- eks mva.
V3 NOK 13 900,- eks mva.
V4 NOK 14 900,- eks mva.
V5 kjeller NOK 7 700,- eks mva.
V6 NOK 17 500,- eks mva.

Håper tilbud er av interesse og hører gjerne fra Dem.
Med vennlig hilsen

Kristoffer Andresen
Prosjektleder

kristoffer@bafasade.no
+47 4000 6025

NorDan

PROSJEKT TILBUD ▪ NO.2117722.A

NorDan AS

Tlf: +47 3556 9790

Kontoradresse

Hydrovegen 6
3933 Porsgrunn

BYGGMAKKER SANDEFJORD
HOTVEDTVEIEN 6
3220 SANDEFJORD

Porsgrunn, mandag 4. desember 2023

Deres ref: Trond

Prosjekt Midtåsen 53

Vi takker for deres forespørsel og oversender herved tilbud på NorDan vinduer og dører med tilvalg.
Tilbudet omfatter levering av NorDan produkter i standard utførelse, konstruksjon og beslag.
Nærmere beskrivelse og spesifikasjon av de enkelte produktene som inngår i tilbudet fremgår av vedlegg.

Prisbetingelser:	Dette tilbudet er gyldig i 30 kalenderdager fra tilbudsdato, og enhetsprisene forutsetter aksept av samlet tilbud.For øvrig gjelder Avtalelovens § 2. Det tas forbehold om prisstigning i leveranseperioden (mellom ordredato og leveringsdato) tilsvarende økningen i SSB's byggekostnadsindeks «Boligblokk, materialer».
Betalingsbetingelser	Netto pr. 30 dager
Leveringsbetingelser	DAP ulosset (Incoterms 2020)
Leveringsform:	Tilbudet er basert på NorDans standard palling og emballering.
Øvrige betingelser:	Tilbudet er gitt i henhold til NS8409:2008 Alminnelige kontraktsbestemmelser om kjøp av byggevarer. Vi forbeholder oss retten til å be om betryggende sikkerhet for rettidig betaling.
Leveringstid	Avtales endelig i henhold til eventuell ordrebekreftelse.

Informasjon om vår unike produktkvalitet, kundeløfte, leveransebeskrivelse, reklamasjons - og garantibetingelser leser dere mer om på vår hjemmeside www.nordan.no/info og nordan.no/salgsvilkar-leveringsbetingelser.
Betingelsene utgjør en del av avtalen mellom partene og det er kundens ansvar å videreformidle nødvendig informasjon til sluttkunde.

Det vil kunne oppstå fargenyanser ved bruk av ulike glasstyper på samme fasade.
Dette er ingen feil, men et resultat av ulike tekniske kvaliteter.

Ønsker de ytterligere opplysninger er dere velkommen til å kontakte undertegnede.

Det vil glede oss om dere kan benytte vårt tilbud.

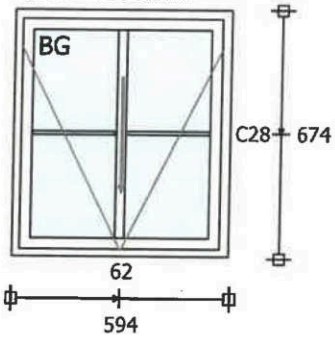
Med vennlig hilsen
NorDan AS

Fredrik Gundersen
Salgsrådgiver

+47 926 16 542
fredrik.gundersen@nordan.no

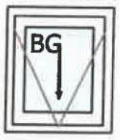
Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde	Netto enh. pris
005	V1	110	ND NTech Villa Toppsving Utførelse 105/80, 105 mm karm U-verdi produkt: 0,88W/m²K Transmisjon Lt/Gg 74/0,53 Vekt 59 kg Uten ventil Utadslående toppsving ramme 3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4 Overflatebehandling Produkt NCS S0502Y Std Hvit Beregnet fri åpning godkjent i henhold til TEK17 §11-13 (3, PY6.) åpnet i 60°. Detaljer: Festehull D-14/6 Med foringsnot Classic profil innvendig Vannese (NOR) Svart glass spacer RAL9004 Silver Line Sølv vrider Sprosse: 62 = Gjennomgående sprosse C28 = Avtagbar utvendig Aluminium sprosse Tilvalgspakke for (se oppsummert):	1188 ×1350mm	5 070



0,88 59

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde	Netto enh. pris
010	V2	25	ND NTech Villa Toppsving Utførelse 105/80, 105 mm karm U-verdi produkt: 0,99W/m²K Transmisjon Lt/Gg 74/0,53 Vekt 17 kg Uten ventil Utadslående toppsving ramme 3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4 Overflatebehandling Produkt NCS S0502Y Std Hvit Detaljer: Festehull D-14/6 Med foringsnot Classic profil innvendig Vannese (NOR) Svart glass spacer RAL9004 Silver Line Sølv vrider Tilvalgspakke for (se oppsummert):	588 ×688mm 	2 006

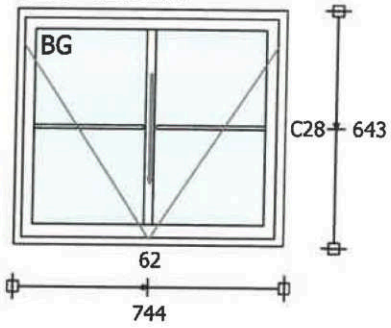

0,99



17

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde	Netto enh. pris
015	V3	50	ND NTech Villa Toppsving Utførelse 105/80, 105 mm karm U-verdi produkt: 0,84W/m²K Transmisjon Lt/Gg 74/0,53 Vekt 69 kg Uten ventil Utadslående toppsving ramme 3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4 Overflatebehandling Produkt NCS S0502Y Std Hvit	1488 ×1288mm	5 494



Beregnet fri åpning godkjent i henhold til TEK17 §11-13 (3, PY6.) åpnet i 60°.

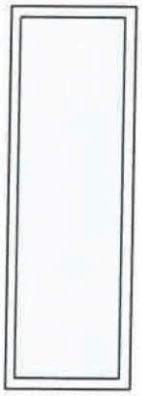
Detaljer:
- Festehull D-14/6
- Med foringsnot
- Classic profil innvendig
- Vannese (NOR)
- Svart glass spacer RAL9004
- Silver Line
- Sølv vrider

Sprosse:
62 = Gjennomgående sprosse
C28 = Avtagbar utvendig Aluminium sprosse
Tilvalgspakke for (se oppsummert):

0,84 69

Tegningene viser produktene sett utenfra

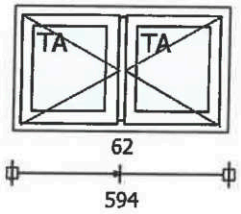
Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde	Netto enh. pris
020	V4	25	ND NTech Fast karm Utførelse 105/80, 105 mm karm U-verdi produkt: 0,76W/m²K Transmisjon Lt/Gg 74/0,53 Vekt 50 kg Uten ventil 3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4 Overflatebehandling Produkt NCS S0502Y Std Hvit Detaljer: Festehull D-14/6 Med foringsnot Classic profil innvendig Vannese (NOR) Svart glass spacer RAL9004 Silver Line Tilvalgspakke for (se oppsummert):	688 ×2088mm	3 102



0,76 50

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde	Netto enh. pris
025	V5	25	ND NTech Villa Fag Utførelse 105/80, 105 mm karm U-verdi produkt: 1,0W/m²K Transmisjon Lt/Gg 74/0,53 Vekt 33 kg Uten ventil Utadslående sidehengslet ramme 3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4 Overflatebehandling Produkt NCS S0502Y Std Hvit Detaljer: Festehull D-14/6 Med foringsnot Classic profil innvendig Vannese (NOR) Svart glass spacer RAL9004 Silver Line Grå hengsler Sølv vrider Sprosse: 62 = Gjennomgående sprosse Tilvalgspakke for (se oppsummert):	1188 ×688mm	4 014



1,0 33

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde	Netto enh. pris
030	V6	25	ND NTech Villa Fag Utførelse 105/80, 105 mm karm U-verdi produkt: 0,82W/m²K Transmisjon Lt/Gg 74/0,53 Vekt 107 kg	1988 ×1488mm	6 517

Uten ventil
Utadslående toppsving ramme
3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar
Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4

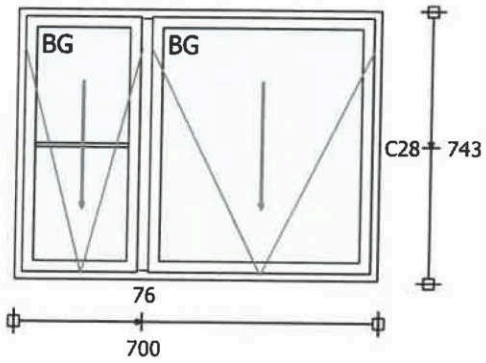
Overflatebehandling
Produkt NCS S0502Y Std Hvit

Beregnet fri åpning godkjent i henhold til TEK17 §11-13 (3, PY6.) åpnet i 60°.

Detaljer:
- Festehull D-14/6
- Med foringsnot
- Classic profil innvendig
- Vannese (NOR)
- Svart glass spacer RAL9004
- Silver Line
- Sølv vrider

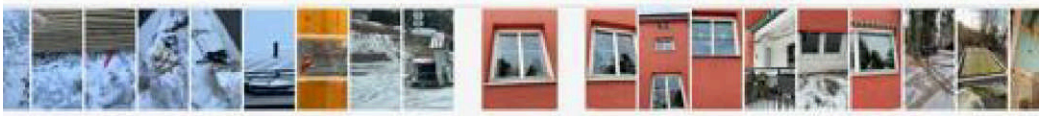
Sprosse:
76 = Gjennomgående sprosse
C28 = Avtagbar utvendig Aluminium sprosse

Tilvalgspakke for (se oppsummert):



0,82 107


V1




Beskjær
V-2


040
V3


Beskjær
041

17:56 5G

Oslo – Ljan
29. november 2023 12:19

Rediger

LIVE PHOTO





Szolnoki, Andras

Fra: [redacted]
Sendt:
Til: András Szolnoki
Emne: Re: Øvre Ljan Boligsameie IV

God dag András!
Etter befaring med Rockwool fagrådgiver har vi evaluert tre ulike årsaker for problematikken.
1. Feil isolasjon - for å be-eller avkrefte dette trenger vi enten dokumentasjon fra utførende entreprenør eller så kan vi demontere en plate og levere inn til Rockwool sin laboratorie. Her kan vi benytte oss av rockwool sin ekspertise.
2. Feil valg av puss. Påstøp må være diffusjonsåpen slik at fukten kan trenge utover. Isolasjonen er p.d.d våt og mett med vann. Om fukten ikke kan trenge utover så skjer løsningen av murpuss slik det fremstår nå.
3. Det mangler en skinne under isolasjonsplatene på gavlveggene. Bevegelsen av platene kan føre til sprekkdannelsen.

Som et siste alternativ kan være at beboere på egen hånd har etterisolert leilighetene på innsiden. Om utsiden har mindre isolasjon enn innsiden, kan nullpunkt flytte seg lengre inn og kondens kan bygge seg opp, spesielt om dampsperren ikke er tett.

Kan du sende meg over dokumentasjon fra siste renovasjon? Alt av materialer, løsninger, sjekklister og prosedyrer er av hjelp.
For å komme med en løsningsforslag, samt en rapport om dagens løsning estimerer jeg arbeidstid tilsvarende 36.000 NOK

La meg gjerne vite om dere ønsker at vi bistå dere i prosessen med å finne den riktige løsningen til borettslaget deres.

Szolnoki, Andras

Fra: [redacted]
Sendt:
Til: András Szolnoki
Emne: Re: Øvre Ljan Boligsameie IV

God kveld, András!
Jeg ønsker å informere at inkludert i tilbudet er en vedlikeholdsplan.
Borettslag med opptil 40 leiligheter: 36.000 Eks. mva
Hva vi leverer:
Vi går gjennom hver enkelt bestanddel av bygget, som for eksempel tak, inngangsdører og drenering, og registrerer tilstanden basert på Norsk Standard 3424 (NS3424). Bygningsdelen vi går gjennom tar utgangspunkt i en annen Norsk Standard - NS3451. På den måten kan dere være trygge på at vi går gjennom alle deler av bygget.

VEDLIKEHOLDSPLAN
For hvert tiltak som er avdekket som er nødvendig gjennom tilstandsregistreringen, estimerer vi en kostnad for tiltaket, og vurderer når tiltaket bør gjennomføres. Når dette er gjort for alle tiltak, lager vi en oversiktlig plan som viser hva som skal gjøres år for år, de neste 10 årene. Da har styret en god oversikt over hva som kommer av kostnader fremover, og kan planlegge økonomien for å best mulig måte det vedlikeholdsbehovet dere har.

FORSLAG TIL DRIFTSAVTALER
Som en del av vedlikeholdsplanen ser vi også på hvilke driftsavtaler dere burde få på plass. Eksempler på driftsavtaler er pipefeiing, takrennerenser, overvåking av fukt (eksempelvis om dere bor i en gammel bygård) osv.

AVTALEINNGÅELSE
Dere inngår en avtale med oss om utarbeidelse av vedlikeholdsplanen. Vi sender kontrakt til signering, og opererer alltid med fastpris.

BEFARING
Det første som skjer etter at avtalen er signert er at vi avtaler et tidspunkt for befaring med ingeniører fra oss, og minimum én representant fra styret. I forkant av befaringen sender vi en informasjonsmail, som forteller hvordan befaringen vil foregå, hva vi trenger tilgang på, og hva det er fint om styret gir oss av informasjon om dere har det tilgjengelig. Når befaringen er ferdig avtaler vi et tidspunkt for gjennomgang av vedlikeholdsplanen.

UTARBEIDELSE AV VEDLIKEHOLDSPLAN
Etter gjennomført befaring utarbeider vi en tilstandsrapport og vedlikeholdsplan. Vi bruker normalt ca. 10 virkedager på utarbeidelsen.

OVERSENDELSE AV VEDLIKEHOLDSPLAN
Etter gjennomgangen sender vi vedlikeholdsplanen til styret, slik at styret kan begynne å ta tak i vedlikeholdet. Mange sender også vedlikeholdsplanen til eierne i boligselskapet, slik at alle som bor i bygget kan få bedre innsikt i byggets tilstand og fremtidige vedlikeholdskostnader. Vi bistår både styret og beboere ved spørsmål.

VIDERE OPPFØLGING
Det er etter at vedlikeholdsplanen er oversendt, at den virkelige jobben begynner. Det er nå styret skal begynne å jobbe med å omsette en langsiktig vedlikeholdsplan, til konkrete prosjekter og

tiltak. Vi vet at det er utfordrende for mange å følge opp vedlikeholdsplanen i årene som kommer. Derfor har vi tilbud om å bistå med en løpende tjeneste der vi sørger for at styret har en kontinuitet i vedlikeholdsarbeidet, og får omsatt år etter år med vedlikeholdsplan - til gjennomført vedlikehold.

HVA ER FORSKJELLEN PÅ EN TILSTANDSRAPPORT OG EN VEDLIKEHOLDSPLAN?
Med utgangspunkt i denne tilstandsregistreringen utarbeider vi en vedlikeholdsplan. Dette gjøres ved at vi estimerer en kostnad for hvert enkelt tiltak som bør gjøres, samtidig som vi sier når tiltaket bør gjennomføres. Basert på dette får man en plan for hva som bør gjøres av vedlikehold år for år, de neste 10 årene. Siden det er implisitt at man har en tilstandsrapport til grunn for en vedlikeholdsplan, pleier vi normalt å omtale helheten av en tilstandsrapport og en vedlikeholdsplan bare for en vedlikeholdsplan.

Jeg ser frem til å høre fra dere og ønsker en fin dag videre!

Szolnoki, Andras

Fra: [redacted]
Sendt: [redacted]
Til: András Szolnoki
Emne: SV: Fasade skader/mangelfull lufting på loft

Hei Andreàs

- Sånn Grovt regnet ligger denne jobben på mellom 750 000- 1mill per blokk.

Det er Puss laget som slipper fra armerings duken, men bakgrunnen for at det løsner kan være bruk av feil maling, Eller fukt bak pulsslaget PGA av manglende ventilasjon på loftet som gjør at fukten blir liggende i isolasjonen og ikke blir ventilert ut.

Du får ta kontakt når dere ønsker tilbud på forprosjekt.

[redacted]

Takk for hyggelig befaring i går.

Gikk en runde med fagleder og forklarte problematikken og viste bilder av fasadeskader.

Han sier at dette er tegn på at pussen begynner å slippe/løsne pga alder. (Levetid)

Det vil ikke være kost nytte å reparere enkeltskader da dette vil bare fortsette å slippe/løsne andre steder i tiden som kommer.

Her må man belage seg på en full nedhugging av pussen og tilføre ny puss.

Han mente også at isolasjonen muligens kan bestå så man trenger kun ny armerings duk samt puss/maling.

Da kan man også utbedre luftingen til loftet i samme prosjektet.

Hva tenker dere om det?

Vi gjennomfører gjerne et forprosjekt med utarbeidelse av budsjett for gjennomføring av oppdraget.

Til en fastpris av 20.000kr eks.mva

Gi beskjed om du ønsker tilbud fra oss.



selvaagprosjekt.no

VEDTEKTER

FOR

ØVRE LJAN BOLIGSAMEIE IV

§ 1

Sameiets navn er Øvre Ljan Boligsameie IV.

Sameiet omfatter boligblokkene Midtåsen 48, 50, 53 og 55 på festet grunn av gnr. 184, bnr. 56 i Oslo kommune, bestående av 49 seksjoner.

Sameiets formål er å

- ivareta driften av eiendommene,
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal,
- ivareta andre saker av felles interesse.

§ 2

Den enkelte sameier har ideell andel i bygninger og festerett, samt en til andelen tilknyttet eksklusiv bruksrett over en bestemt leilighet, to kjeller- og en loftsbod. Denne eiendoms- og bruksretten er i det følgende kalt "seksjonen". Kun fysiske personer kan være sameiere.

For uten rett til seksjonen har hver enkelt sameier rett til bruk av felles ytre rom, samt tilhørende friareal.

Sameiernes eiendoms- og bruksrett er begrenset av disse vedtekter, de til enhver tid gjeldende husordensregler og festekontrakten.

§ 3

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot sameiet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det åpenbart ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

De andre sameierne har panterett i seksjon for krav mot sameierne som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer 2 x folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4

Sameierne har adgang til å overdra seksjonen; de være seg ved salg, arv, gave eller på annen måte. Sameierne har ikke utløsningsrett, ikke forkjøpsrett til annen seksjon, eller rett til å kreve sameiet oppløst.

Ved salg skal ny sameier godkjennes av sameiet. Overdragelsene skal meldes til styret, som ikke kan nekte godkjenning uten saklig grunn. Samtykke fra styret er betinget av at ny sameier skriftlig aksepterer sameiets gjeldsforpliktelser pr. overtakelsesdato.

§ 5

Sameieren kan leie ut sin seksjon til fysiske personer. Leieforholdet skal godkjennes av styret før innflytting kan finne sted. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Ved gjentatt korttidsutleie står det styret fritt å godkjenne utleie eller ikke.

§ 6

Seksjonen skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke brukes i ervervs- eller yrkesmessig virksomhet som medfører sjenanse for de øvrige beboere.

Sameieren plikter å behandle leiligheten med tilbørlig aktsomhet, samt å holde den forsvarlig vedlike. Styret har rett til å kontrollere at det tekniske vedlikehold er forsvarlig og kan forlange at eventuelle mangler blir rettet eller at offentlige påbud blir etterkommet.

Skade på eiendommen som skyldes sameier, dennes husstand eller andre som er gitt adgang til eiendommen, må erstattes eller utbedres uten opphold av sameieren. Skader forvoldt av andre enn forannevnte og/eller av tredjemann skal dekkes av sameiets fellesmidler, såfremt ikke skaden dekkes av forsikring eller på annen måte.

Sameieren må ikke uten godkjennelse av styret gjøre bygningsmessige forhandlinger vedrørende leiligheten. Av hensyn til den felles interesse for penest mulig fasade m.m., kan styret treffe bestemmelser som vedrører markiser, blomsterkasser, utvendig maling o.l.

Kjellerboder er den del av sameiets fellesarealer og disponeres eksklusivt av sameierne. Der er etter hvert flere som ønsker å sette inn varmtvannsberedere i underliggende bod.

Det samtykkes til, under forutsetning av at seksjonseier disponerer bod som ligger rett under badet, det vil si at vannrørene ikke krysser andre boder – at det settes inn bereder i kjellerboden. Dersom seksjonseier ikke disponerer bod under badet, er den eneste mulighet at seksjonseier bytter bod med disponenten av den som ligger under seksjonseiers bad. Dette er å anse som en internt forhold mellom seksjonseierne, men meddeles styret til informasjon og registrering.

Dersom det installeres bereder i bod, er det forutsatt:

- Montasjen utføres av selskap med sentral godkjenning for utførelsen av arbeidet
- Hullene gjennom dekket skal branntettes
- Det skal monteres vannsikring for vannlekkasje
- Strøm til tilbereder kobles forskriftsmessig via seksjonseieres sikringsskap
- Arbeidene er søknads- og meldepliktig til Plan- og bygningsetaten.

§ 7

Sameiets øverste organ er årsmøte. Samtlige sameiere skal innkalles til årsmøtene og har en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtene.

Det ordinære årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av april måned.
Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager.
Innkallingen skal angi dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Med innkallingen skal følge: styrets årsrapport, revidert regnskap og forslag til nytt driftsbudsjett.

Det ordinære årsmøtet skal
1. Behandle årsrapporten fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saker som nevnt i innkallingen.
4. Foreta valg av styreformann, styre og revisor.
5. Fastsette honorarer.

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi de saker som vil bli behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte kan bare behandle de saker som er nevnt i innkallingen.

Årsmøtene ledes av styrets leder. Dog kan møtet beslutte at det skal velges en annen møteleder. Alle saker avgjøres ved alminnelig flertall, dog således at vedtektsendringer og særlig utgiftskrevende påkostninger krever 2/3 flertall. Ved stemmelikhet avgjør møtelederens stemmegivning.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes under årsmøtet. Blant sameierne skal det velges to personer til å undertegne protokollen, før denne deles ut til samtlige sameiere.

§ 8

Sameiets styre består av inntil fem medlemmer, ett styremedlem fra hver blokk. Dersom det ikke stiller en seksjonseier til valg fra en av blokkene kan det velges et ekstra medlem fra en annen blokk. Styret skal ha minst tre medlemmer. Det velges ikke varamedlemmer. Avtroppende styremedlemmer utgjør sameiets valgkomite og sitter for ett år av gangen.

Styrets medlemmer velges av årsmøtet for to år av gangen. Blokkene med partall nominerer nye medlemmer til styret på partallsår, og blokkene med oddetall på oddetallsår. Hvis det velges to medlemmer fra en blokk, vil det ene medlemmet sitte i to år og det andre medlemmet sitte i ett år frem til ordinært årsmøte. Styrets leder velges av årsmøtet hvert år.

Sameiets styre utpeker selv representant og vararepresentant til styret i Øvre Ljan Boliglag AL. Styrets formann velges særskilt, og for øvrig konstituerer styret seg selv med varaformann og styremedlemmer.

Styret forestår den daglige ledelsen av sameiet og har myndighet til å treffe avgjørelser i alt som hører til den daglige drift av eiendommen. Det hører inn under styrets myndighet å ansette og å si opp forretningsfører og vaktmester, gi instrukser til disse, fastsette deres lønn og føre det nødvendige tilsynet med deres tjenesteutøvelse.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Ved stemmelikhet gjør formannens eller varaformannens stemme utslaget. Sameiets signatur innehas av formannen og ett styremedlem i fellesskap.

§ 9

Seksjonseierne i den enkelte boligblokk har ansvaret for nødvendig dugnadsarbeid på blokken og det området som naturlig hører til denne.

Det skal avholdes blokkmøter minst en gang pr. år.

Husdyrhold skal forhåndsgodkjennes av styret. Styret kan gi pålegg om at husdyrholdet skal opphøre dersom dette medfører urimelig sjenanse for beboerne.

Trefelling skal i tillegg til de begrensninger som fremkommer i festekontrakten med grunneier, forhåndsgodkjennes av styret før det legges frem og behandles i Øvre Ljan Boliglag AL.

Styret skal for øvrig ved avgjørelser som særlig angår den enkelte blokk, legge vekt på den oppfatning som gjør seg gjeldende blant sameierne i blokken.

§10

Til dekning av sameiets fellesutgifter, herunder bl.a. festeavgift, offentlige avgifter, renter og avdrag på lån, forsikringspremier, oppvarming/elektrisitet for fellesarealer ol., innbetaler sameierne et månedlig beløp.

Hver sameier får tilsendt innbetalingsblankett og beløpet forfaller den 1. i hver måned.
Beløpet til dekning av fellesutgiftene fastsettes av årsmøtet etter forslag fra styret. Ved fastsettelsen av det månedlige beløp, skal det beregnes et rimelig beløp for avsetning til et vedlikeholdsfond.

§11

En sameier som vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, tross skriftlig advarsel overtrer husordensreglene, eller unnlater å foreta pliktig innbetalinger til sameiet i rett tid, kan etter vedtak fra styret pålegges å selge seksjonen. Styret gir melding om vedtaket i rekommandert brev med angivelse av grunn. I meldingen skal det stå at styrets vedtak kan påklages til behandling i et årsmøte innen 30 dager etter at melding er mottatt. Styrets

eller årsmøtets vedtak blir endelig hvis det ikke innen 30 dager etter at underretning har funnet sted, anlegges søksmål for å få vedtaket prøvet.

§ 12

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøte eller styremøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.

Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

§ 13

Så langt ikke annet er bestemt i vedtektene foran, kommer loven om eierseksjoner av 16.06.2017 til anvendelse.

§14

Tvistemål i sameierforholdet mellom sameierne hører inn under Oslo Tingrett.

* * * *

Vedtektene for Øvre Ljan Boligsameiet IV vedtatt første gang på sameiermøte 14. januar 1985, med siste endringer på årsmøte 08.03.2018.

HUSORDENSREGLER

for

ØVRE LJAN BOLIGSAMEIE IV

(Vedtatt på sameiermøte 14. januar 1985)

1.

Renhold av fellesrom, trapper, avsatser, kjeller- og loftsganger besørges av den enkelte blokk.

2.

Vaskeriet med tilhørende maskiner må bare brukes i vanlig vasketid fra kl. 07.00 til kl. 20.00 hverdager (09.00 -14.00 på lørdager).

Banke- og tørkestativer kan brukes de 5 første dager i uken fra kl. 08.00 til kl. 20.00 (09.00 til kl. 17.00 på lørdager).

Alle sameiere må respektere den oppsatte vaskeliste. Sameierne må gjøre seg ferdig innenfor den fastsatte vasketid. Av hensyn til fordelingen av strømutgifter må målerens utvisende noteres i vaskeriboken etter endt vask. Før man begynner å vaske bør det kontrolleres om det er overensstemmelse mellom måleren og vaskeriboken.

Sameierne kan benytte vaskedag ved gjensidig avtale med andre sameiere, men dette må ikke endre vasketiden for noen av de øvrige sameierne. Andre enn blokkens beboere må ikke gis adgang til å benytte vaskeriene.

Vaskeriene skal holdes avlåst. Hver leilighet skal ha nøkkel. Gulv, maskiner, sentrifuger og bløtekar skal gjøres rene etter hver som har vasket. Skades maskiner eller utstyr ved uforsiktig bruk, kan ansvar gjøres gjeldende. Merker noen feil ved vaskeriene, må vaktmesteren straks underrettes.

Vær diskret ved lufting av tøy og sengeklær på balkongen.

3.

Søppel. Avfallet pakkes godt inn og legges direkte i sekkene i søppelrommet. Glass og skarpe gjenstander pakkes ekstra godt. Blomsteravfall, papir, fyrstikker, esker o.l. må ikke kastes ut fra vinduer eller balkonger.

4.

Vasker og kraner. Pass på at avløpsrør ikke tilstoppes. Kaffegrut o.l. må ikke helles i vasken. Påse at alle kraner er tette, likeledes at spylekummene på WC ikke er lekke. Pakking av kraner og oppstaking av rør inne i leiligheten betales av sameieren selv.

5.

Kjelker, sparkstøttinger, barnesykler, barnevogner etc. må ikke settes i trappe-, kjeller- og loftsgangene. Barnevogner som er i stadig bruk kan settes i kjelleren under trappen.

6.

Den frie loftsplassen må ikke disponeres uten styrets samtykke.

7.

Loftsbodene må etterses så de holdes frie for møll, og sprøytes med mølldrepende midler. Lyset skal slukkes når en går fra loftet. Det henstilles å holde loftsbodene rene.

8.

Kjellerne. I vintertiden må ikke utgangsdører, vinduer eller ventiler i kjellerne holdes åpne. Lyset skal slukkes når en går fra kjelleren.

9.

Stenging. Kjeller- og loftsdører skal alltid være låst og ikke etterlates ulåst selv om det bare er for et øyeblikk. Ytterdørene skal låses om kvelden.

10.

Ro. Sameierne har felles plikt til å respektere ordensreglene så det er ro i leilighetene. Musikkinstrumenter bør vanligvis ikke brukes etter kl. 22.00. Radiohøyttalere må brukes hensynsfullt.

Det skal ikke drives musikkøvelser eller foretas unødig banking før kl. 08.00 og mellom kl. 17.00 og 18.30, og etter kl. 21.00 i minst mulig utstrekning.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter særlig godkjennelse av styret og etter samtykke av sameierne i de nærmest tilstøtende leiligheter.

Etter kl. 21.00 må det ikke i hobbyrommene utføres arbeid som medfører støy.

Barn må ikke leke i trappe- og kjellergangene.

Ved selskapeligheter etter kl. 23.00 må sameierne vise særlig hensyn til sine naboer. Bruk av vannkraner og spyling av klosettskåler om natten bør unngås i størst mulig utstrekning. Leilighetene må ikke brukes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre sameiere eller slik at gårdens omdømme skades.

11.

Friarealet må skånes, og foreldrene må påse at barna ikke skader planter og trær. Papir, fruktskall, sigarettesker etc. skal kastes i søppelrommet. Det må ikke skrives på veggene.

12.

Parkering av biler, motorsykler og andre kjøretøyer må bare skje på de plasser som anvises av styret. All kjøring på Midtåsen må skje med aktsomhet og redusert fart.

De som har garasjer bes benytte disse.

Det er forbudt å bruke vannslanger ved vask av bilene nær husveggene og inngangene.

13.

Hund eller katt må ikke holdes uten styrets samtykke.

14.

Juletrær skal hugges opp og brennes, - ikke kastes ut.

♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦

Tillegg:

Regler for hunde- og kattehold i

Øvre Ljan Boligsameie IV

---

1. Hund eller katt må ikke være hjemme alene dersom dyret/dyrene ikke er trenet opp til dette. Det vil si - dyret/dyrene må ikke sjenere naboene i huset.

2. Hunder må alltid ha følge ute. Den som følger må passe på at hunden ikke sjenerer andre eller gjør skade på noen måte. Det pålegges den enkelte hundeeier å ta opp ekskrementer fra hunden.

3. Katteeiere må kontrollere at katter ikke griser til i trappeoppganger og steder ute hvor barn eller voksne normalt ferdes.

4. Dersom reglementet ikke overholdes, kan styret forlange hunde- eller katteholdet avviklet.

G.nr. 184 av B.nr. 56

L.nr. 1758

Tomt nr. _____

OSLO KOMMUNE

Dat. 15/6-50.

Parsell nr. _____

Bygningskontrollen

BYGNINGSENHETS nr 8 0 4 4 2 5 7 2

Antall bilag s

Bilag nr. 1

Ld. 46.

EKSPEDISJONSDOKUMENT

angående Våningshus

Leil. 12/4.

Eier:

A/S Øre Gjær
Boliglag II
v/v. skf. O.J. Krogen
adr. Kirkegt. 8.
Oslo

Anmelder:

Ark. Karen og
Odd Brochmann
adr. Kirkegt. 15.
Oslo

Sted:

Gjabrå

Tomt nr. _____

til vei 1705

Sendt vegsj. 16/6-50

Retur 14/10 50.

Gebyr _____

Tillatt påvist _____

Ferdigatt. _____

Forespörsel ang. ferdigatt, sendt _____

Vegsj.(ang.veg) 19/10-50.

Brannsj. -"-

Kloakkvesen _____

Ansvarshavende:

Rolf Knabel Johannesen, EB.
c/o Berntsen & Boe A/S,
Universitetsgt.12, Oslo.
Kort for grunn-og betongarb.
sendt 19/10-50.

Murm. Olaf Sandberg,
c/o Berntsen & Boe A/S,
Kort for murå og pussarb.
sendt 19/10-50.

Bebygget areal _____
1.ets. 545 M/E
2.ets. 3 - 545.
Garasje _____
Uthus _____
Fasaderåd 3/7-50 E.B.
Brannsjef _____
Helseråd _____
Reg.vesen _____

Sprengning sendt 27/9-50.

Sit. kart kommer fra Jacob.
Fasaderåd
Helseråd
Brannv.
Byggnv. råd 16/6-50 Nbb.

Bilag: 4 - 10
Kan anbefales godkjent.
Oslo fasaderåd
3/7-50 J.M.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PIPE EKSPERTEN AS
Postboks 2089
1760 HALDEN

Dato: 01.09.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201606734-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MIDTÅSEN 48A OG B, 50 A OG B, 53 A OG B, 0	Eiendom:	184/56//
Tiltakshaver:	ØVRE LJAN BOLIGSAMEIE IV	Adresse:	c/o Inoxo AS Østre Aker vei 19, 0581 OSLO
Søker:	PIPE EKSPERTEN AS	Adresse:	Postboks 2089, 1760 HALDEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Midtåsen 48a Og B, 50 A Og B, 53 A Og B, 55 A OG B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av piper, mottatt 23.08.2016.

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 201606734			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Flyfoto			1/5
Kart			1/6

Klagefristen er tre uker

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

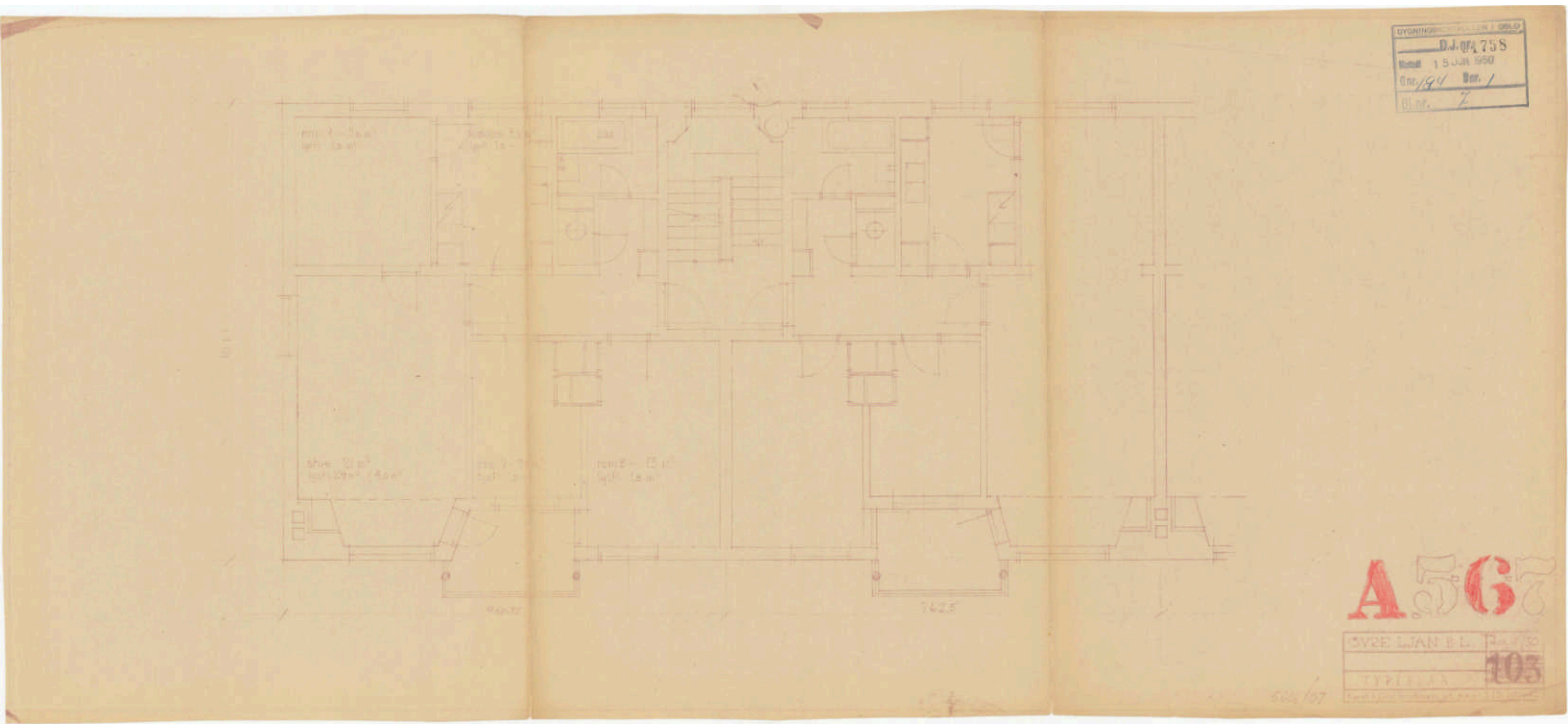
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.09.2016 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler

Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

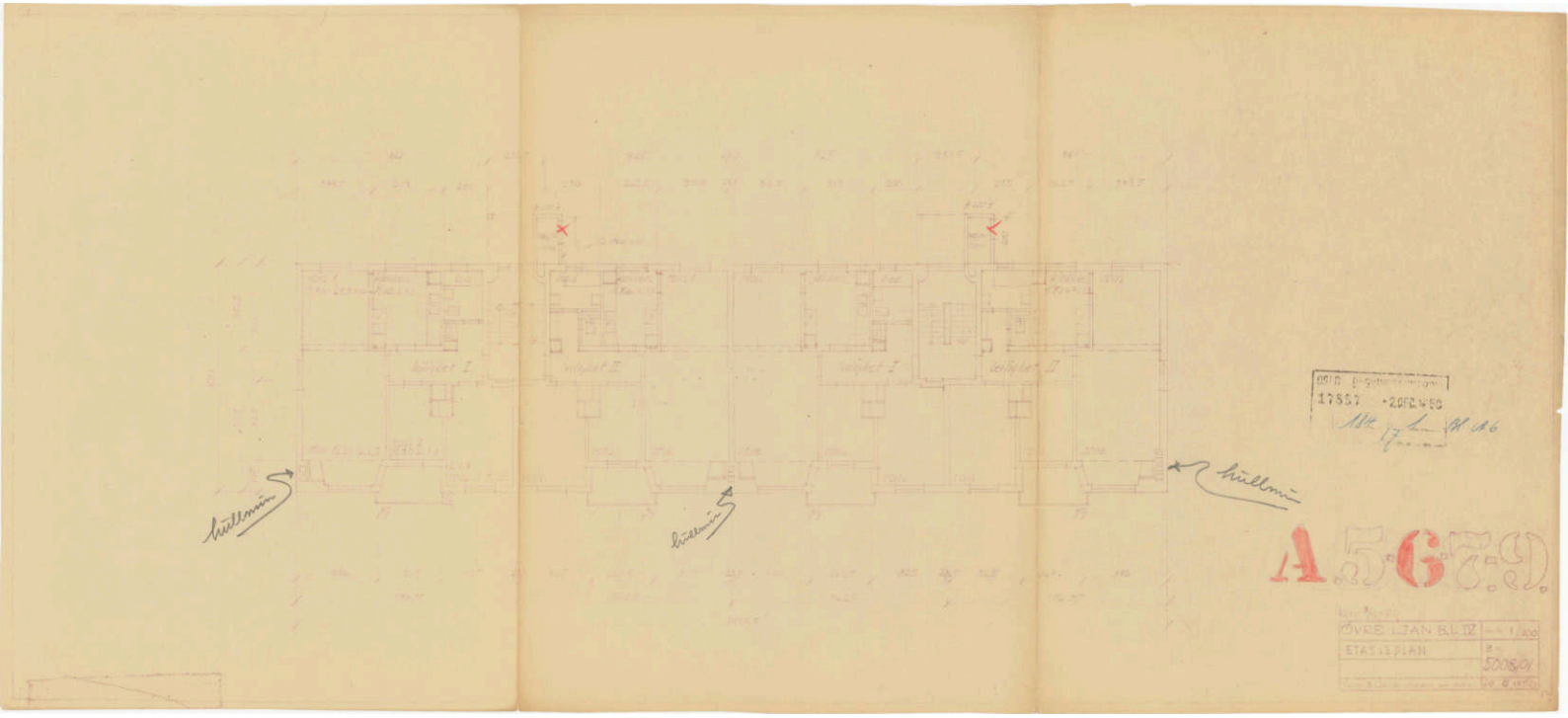
Kopi til:
ØVRE LJAN BOLIGSAMEIE IV, c/o Inoxo AS Østre Aker vei 19, 0581 OSLO,
morten@legalis.no



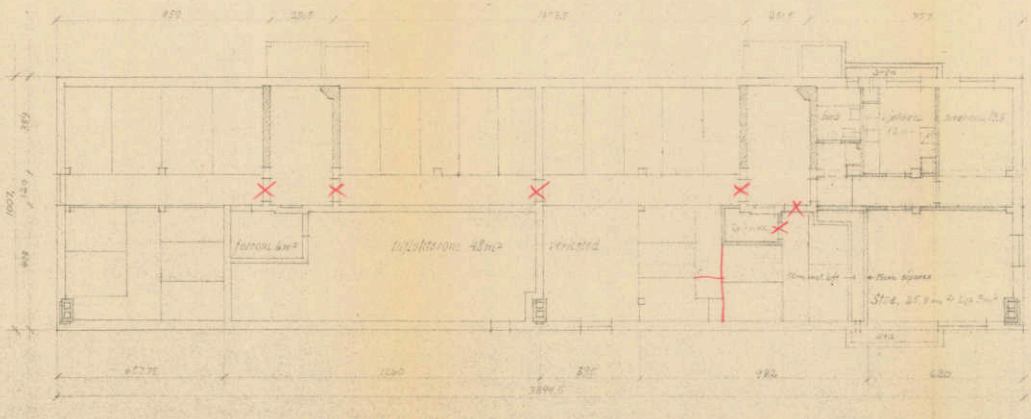
DJ.DA.758
Mottatt 15 JUN 1960
Gnr. 191 Bnr. 1
Bl.nr. 7

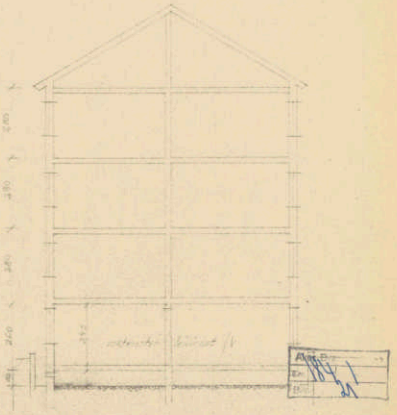
A.567

TYPE LJAN B.L.
TYPE LJAN
Bygg 105



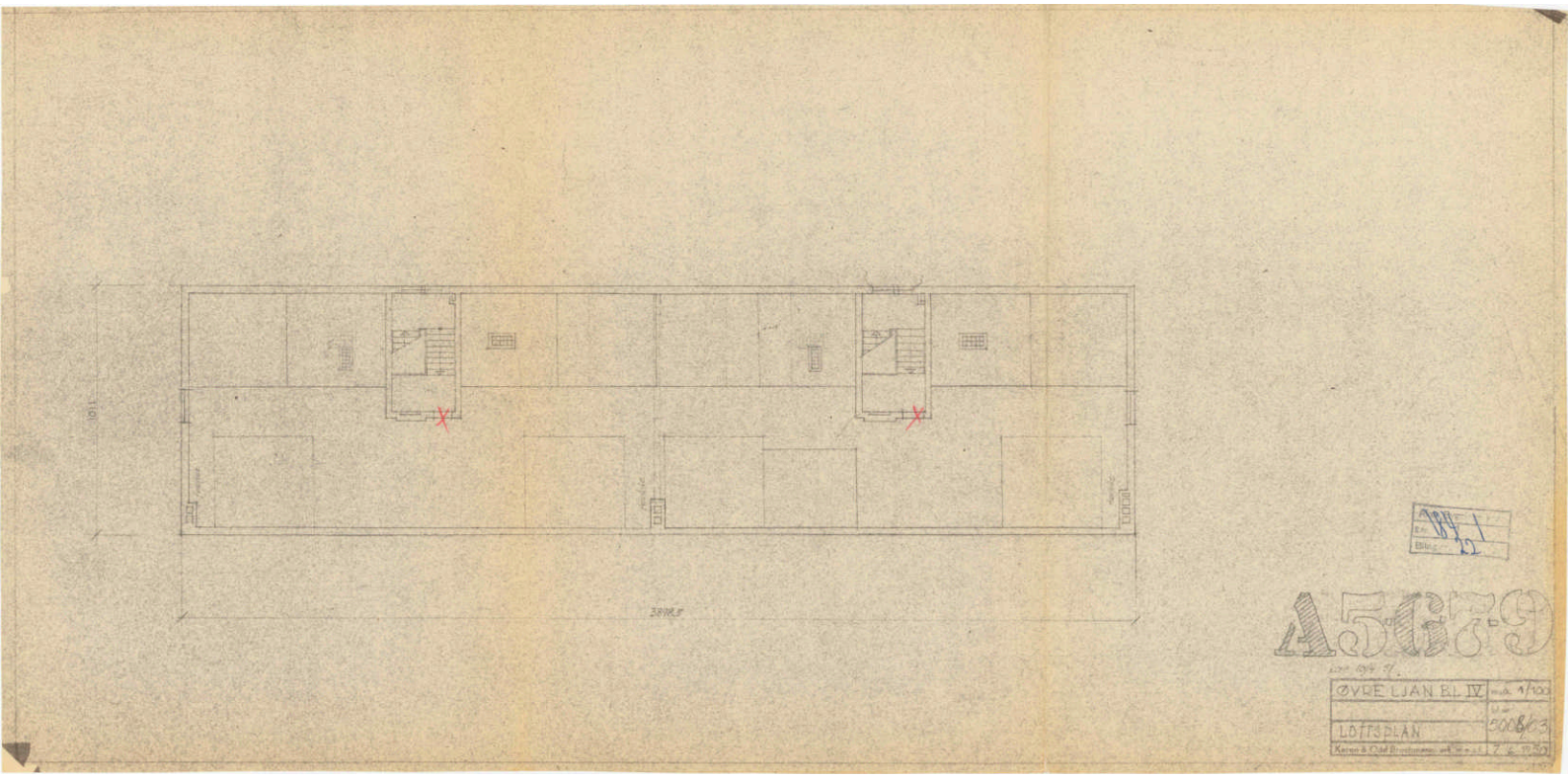
ÖVRE LJAN B.L IV
ETAGEPLAN





A.G.

OVUE LIAN EL. V	1:100
M.ELLERTMAN	5009/50
	6.4.57



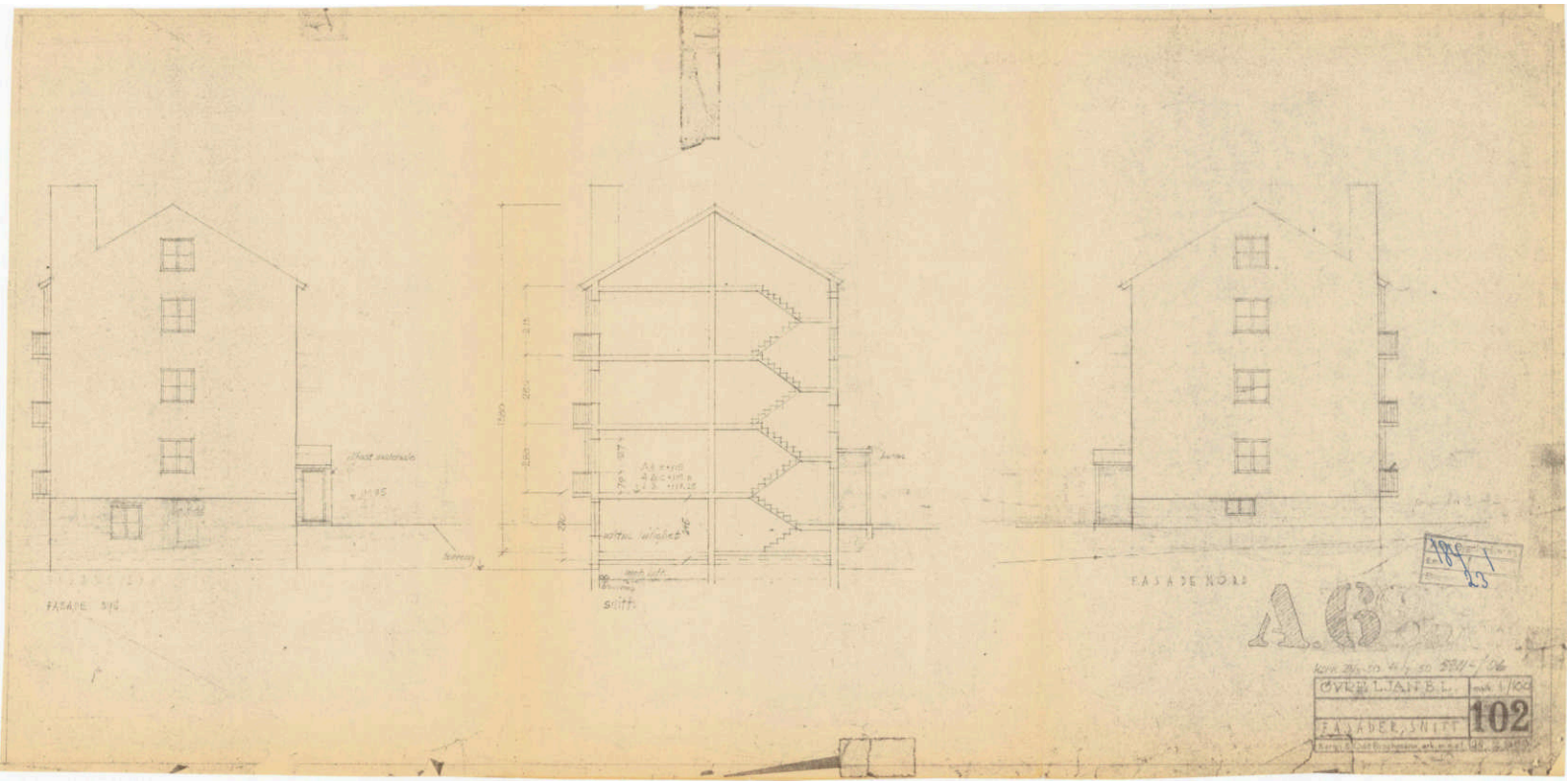
Bygg 1
Bilag 22

A5bis-79

Lnr 194 79

ØVRE LJAN EL IV	m.a. 1/100
	u.- 5006/03
LOTTSPLAN	

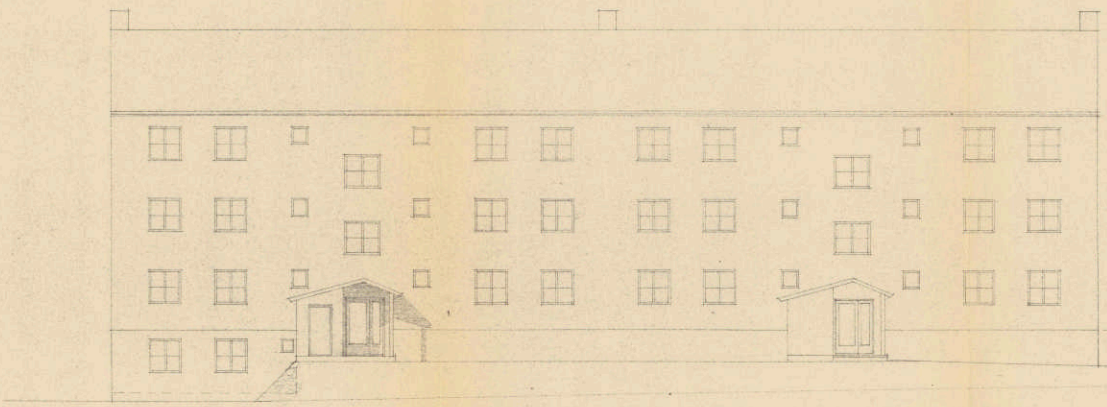
Kerson & Odd Brochmann arkitekter MNAL 17. 8. 1979



ØVRE LJAN B.L.

FASADER, SNITT

102



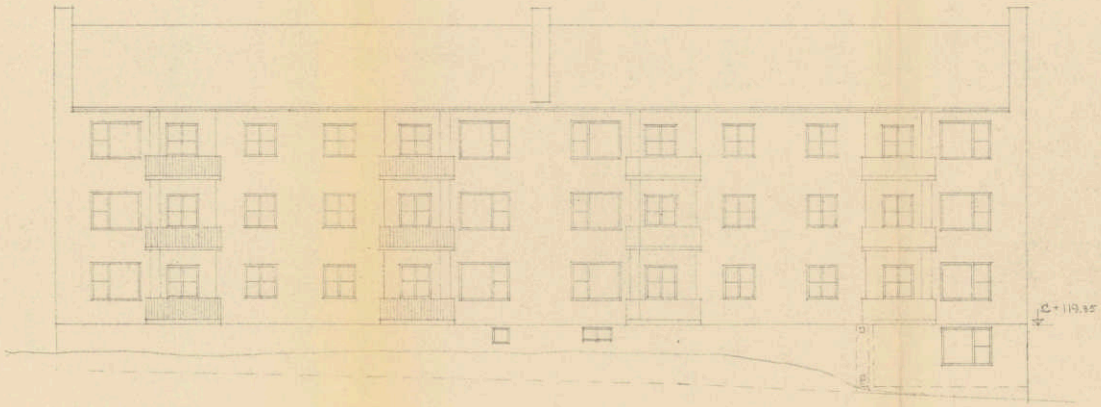
Bilag nr. 14

A 6.

ØVRE LJAN B.L IV | m. 1:100

FASADE Øst. | 5006/61

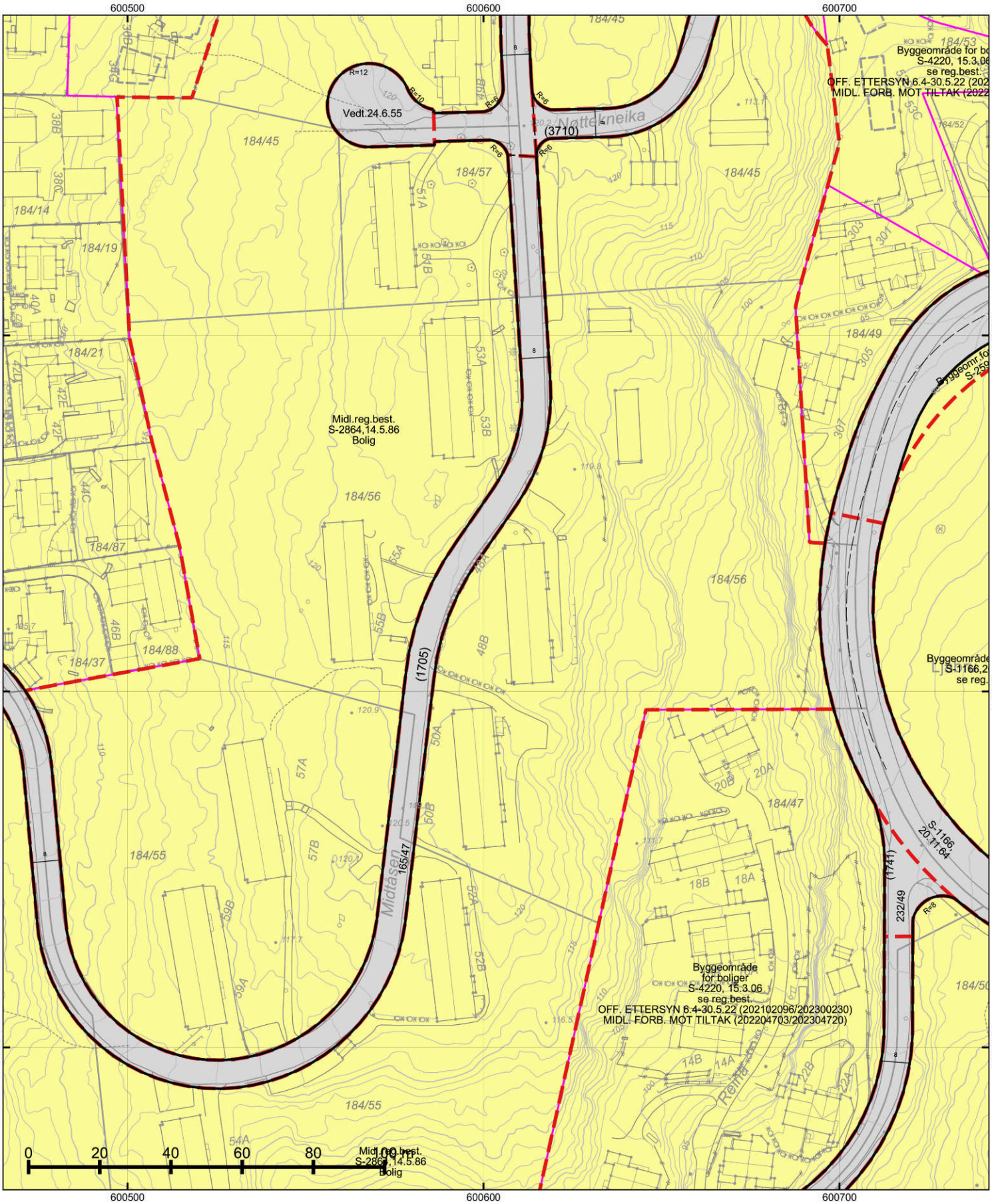
28/6 1957



Alex Poulsen
Dato
Tilslag nr.

A.6.

ØVRE LJAN Bygl. IV | 1:100
FASADE VEST
5006/60



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 137921/ 86504691
Deres ref.: 14040/ JOHKIN
Adresse: MIDTÅSEN 48B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 184/56

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)

110 - Bolig m.tilh. anlegg

310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

913 - Formålavgrensning

930 - Reguleringslinje

Formålgrense

Foreløpig plan

Plangrense (gammel lov)

Beregnet senterlinje veg

Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

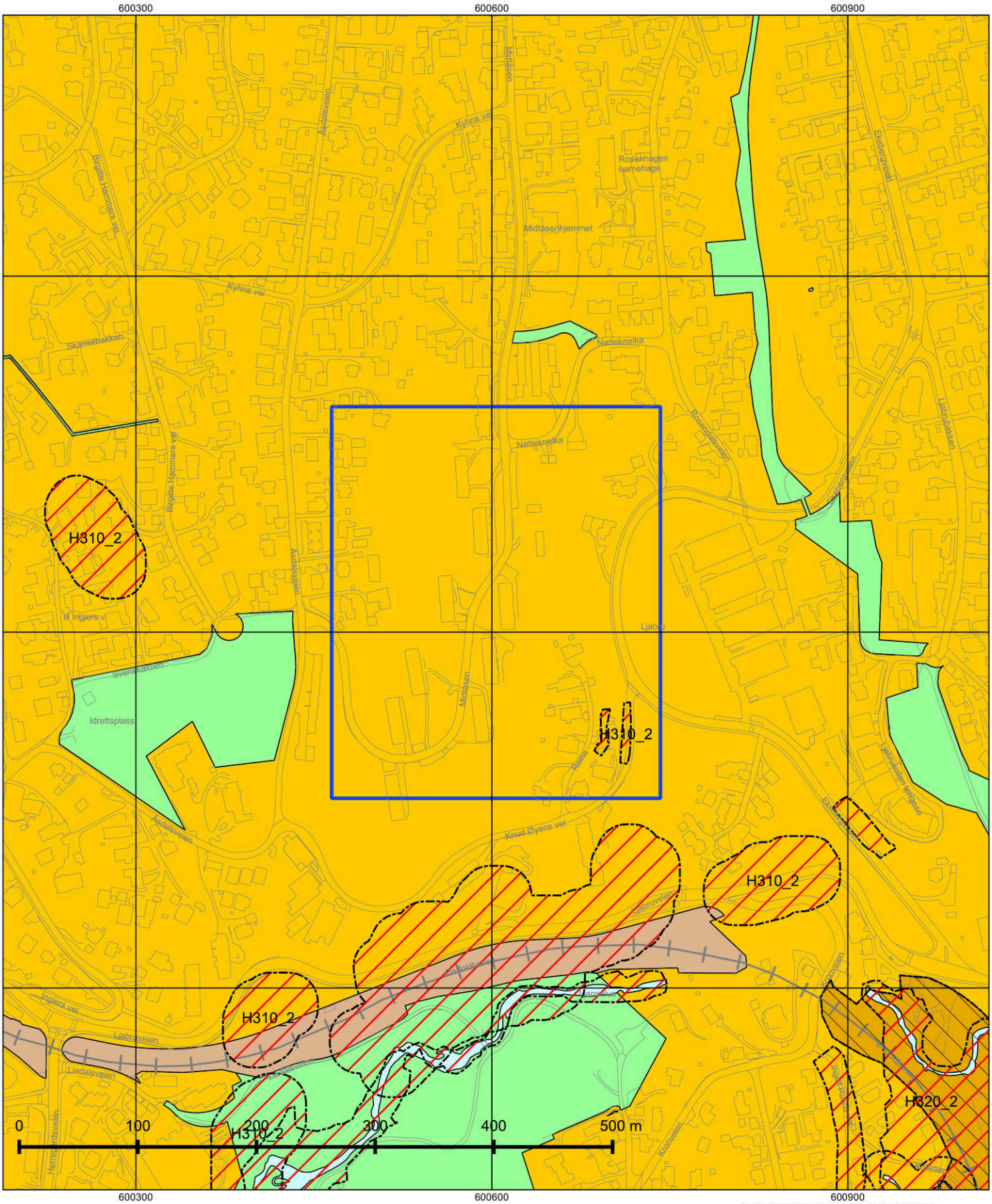
Dato: 30.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137921/ 86504691
Deres ref.: 14040/ JOHKIN
Adresse: MIDTÅSEN 48B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 184/56

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137921/86504691
Deres ref.: 14040/ JOHKIN

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-1166

Regulerings- og bebyggelsesplan for del av gnr.184 bnr.1 og 23, Ljabru Hovedgård m.v.,Oslo.

Vedtaksdato: 20.11.1964

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196401422

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vedtekter til regulerings- og bebyggelsesplan for del av gnr.184, bnr. 1 og 23, Ljabru hovedgård, vedtatt av byplanrådet 17.mars 1964, sak 170/64.

---

§ 1. Bebyggelsen er forutsatt å være terrassehus med høyde over terreng på ikke over 2 etasjer.

§ 2. Bebyggelsen skal være ensartet når det gjelder utforming, materialer og farver.

§ 3. Det må sørges for 1,5 bilplass pr. leilighet.

§ 4. Til bygningskontrollen skal sammen med byggemeldingen innsendes plan i målestokk 1:200 som redegjør for fyllings- og gravingsarbeider, murer- og terrasseringer, leke- og oppholdsplasser, plass for gjesteparkering, sykler, søppelkasser og tørkeplasser. Det må beregnes 15 m2 lekeareal pr. leilighet.

§ 5. Nødvendige transformatoranlegg skal plasseres på en av følgende måter:
1. I tilknytning til garasjebygg eller lignende.
2. Under terreng.
3. Som selvstendige bygninger, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller passende terrengformasjoner.

Plasseringen skal godkjennes av byplanrådet.

§ 6. Det skal anordnes felles antenneanlegg for hvert hus, både for radio og televisjon.

§ 7. Gjerde tillates bare oppsatt i grense mot offentlig vei og annen eiendom og ikke mellom de enkelte hus.

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

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

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

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

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Midtåsen 48B, 1166 Oslo
Gnr. 184, Bnr. 56, Snr. 12, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7250032

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Stian Holmen-Jensen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 959 60 881

E-post: stian.holmen-jensen@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.
