PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

MIDTÅSEN 48B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Ekspedisjonsdokument/Tegninger

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Midtåsen 48B
1166 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1950
BRA: 78 m^2
BRA (ny arealstandard): 92 m^2
BRA-i (ny arealstandard): 78 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	14	7	0	0

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS
paal@taksthuset.no
99511869

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32365

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Balkong

Oppsummering

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

Høyde på rekkverk er målt til ca 99 cm fra topp gulvfliser. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under gulvfliser og at spilerekkverk i malt stålkonstruksjon og utfyllende plater (platenes utside) har behov for oppgraderinger i form av vedlikehold.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at ett vinduer i fra 1980, 1981 og 1989 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
Sprekk i ett ytre vidusglass i forbindelse med doble vinduer i ett soverom.
Manglende opprinnelig vidusgrep og lukkemekanisme til ett vindu i soverom hvor vindushasper blir benyttet som lukkefunksjon til vinduet.
Enkelte eldre vindusrammer er er preget av aldring og noe råteskader.
Manglende tetting rundt utvendig dørramme til balkongdør fra soverom.
Tetningslist montert på dørblad mot fellesareal har lokalt løsnet fra underlag og er stedvis noe defekt.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vindu fra 80-tallet bør påregnes i nær fremtid.
Manglende tetting rundt utvendig dørramme til balkongdør fra soverom anbefales å utbedre.
Det anbefales innsetting av brannklassifisert dør mot felles trappeoppgang.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipemur kan besiktiges fra to sider i stue. Det ble ikke registrert avvik.
Resterende sider av pipemur vender mot yttervegg og naboleilighet.

Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.

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

TG-2 er satt med tanke på at ildfast glassplate mot brennbart materiale på gulv ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpningen til peisovnen, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.
Dels skjult elektrisk anlegg.
Varmekabler i bad fra 2010.
LED downlight belysning i entre/gang fra 2024.
Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.

Det elektriske anlegget i sikringsskapet, kjøkken og entre/gang er montert nytt i 2024.
Nye stikkontakter i stue i 2024.
Det elektriske anlegget i bad er i stor grad montert nytt i 2010.

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

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

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2024, dokumentet er datert 31.08.2024.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.
Det er ikke oppdriftsventilasjon via avtrekkskanal i åpent kjøkken.
Tilluftsventil gjennom yttervegger i kjøkken og i begge soverom. Innvendige klaffventiler fra byggeår i begge soverom fungerer dårlig.
Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer, bortsett fra i dusjbad.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av sanitærutstyr

Dusjvegger tilslutter hverandre noe dårlig i lukket stilling.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det ikke er framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning, samt funksjonsfeil ved at en skuff i servantskap ikke lar seg åpne.

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å utbedre skuff i servantskap som ikke lar seg åpne.

Oppsummering av ventilasjon

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

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.6.2025

Rapportdato
4.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Vegard Bjelland Walleraunet og Tine Johnsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Midtåsen 48B, 1166 0slo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	184	Bruksnr:	56	Festenr:	
Seksjonsnr:	49	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

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

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

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

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er forblendet med malt sprøytebetong. Dekker/etasjeskillere i armert betong.
Saltakkonstruksjon, tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.
Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt, byggeår tatt i betraktning på tre sider. En gavlvegg mot syd har behov for utvendig rehabilitering.
Fasadens er rehabilitert/etterisolert med påført antatt sprøytebetong i ca 1994.

5. Arealinformasjon

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

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

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

Hovedarealer

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

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	78	78	0	0	5
Kjeller	9	0	9	0	0
Loft	5	0	5	0	0
Totalt m²	**92**	**78**	**14**	**0**	**5**

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	15	5	10
Totalt m²	**15**	**5**	**10**

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten to kjellerboder på henholdsvis ca 3,4 og 5,4 m2 og en loftsbod med gulvareal på ca 15,3 m2 målt under skråtak, samt 4,6 m2 målt i henhold til NS3940`s skråtaksbestemmelser.

Felles sykkelrom og vaskerom i sameiet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Vestvendt, dels overbygget balkong på ca 4,9 m2. Betonggulv med overliggende fliser. Naturlig avrenning fra gulv. Spilerekkverk i malt stålkonstruksjon med innvendige utfyllende plater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Fliser på gulv er montert i senere tid.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**

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

Høyde på rekkverk er målt til ca 99 cm fra topp gulvfliser. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under gulvfliser og at spilerekkverk i malt stålkonstruksjon og utfyllende plater (platenes utside) har behov for oppgraderinger i form av vedlikehold.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
2-lags isolerglassvinduer fra 1980, 1981, 1989 og 2010. Doble vinduer fra byggeår i ett soverom. 2-lags isolerglassvinduer fra 2011 i balkongdør i stue og fra 2010 i balkongdør i soverom. Det er ikke etablert luftespalter i vindusrammer, bortsett fra i baderomsvindu. Eldre dør mot fellesareal er ikke brannklassifisert, døren har sikkerhetslås og kikkehull.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at ett vinduer i fra 1980, 1981 og 1989 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
Sprekk i ett ytre vidusglass i forbindelse med doble vinduer i ett soverom.
Manglende opprinnelig vidusgrep og lukkemekanisme til ett vindu i soverom hvor vindushasper blir benyttet som lukkefunksjon til vinduet.
Enkelte eldre vindusrammer er er preget av aldring og noe råteskader.
Manglende tetting rundt utvendig dørramme til balkongdør fra soverom.
Tetningslist montert på dørblad mot fellesareal har lokalt løsnet fra underlag og er stedvis noe defekt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av vindu fra 80-tallet bør påregnes i nær fremtid.
Manglende tetting rundt utvendig dørramme til balkongdør fra soverom anbefales å utbedre.
Det anbefales innsetting av brannklassifisert dør mot felles trappeoppgang.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Ett soverom (stort), målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Ett soverom (lite), målt ca 0,7 cm over en lokal lengde på ca 1,5 m.

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

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløp i stue er innvendig rehabilitert i 2016 med nye syrefaste stålrør i henhold til eier.	

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis

Peisovn i stue, fra 2016.
Peisovnen ble ikke funksjonstestet på befaringsdag og er heller ikke benyttet av eier.

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

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

Pipemur kan besiktiges fra to sider i stue. Det ble ikke registrert avvik.
Resterende sider av pipemur vender mot yttervegg og naboleilighet.

Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.

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

TG-2 er satt med tanke på at ildfast glassplate mot brennbart materiale på gulv ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpningen til peisovnen, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkenet ble ombygget/utvidet og kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2024.

Lyse, lakkerte, lettprofilerte fronter samt 4 Vitrine fronter fra Drømme Kjøkkenet med kompositt benkeplate og underlimt oppvaskkum samt ettgreps messingforgylt kjøkkenbatteri. Det er montert kompositt benkeplate på del av vegg over benk.
Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/frys og vinskap.
Det er montert Ballofix stoppekraner på vanninntak i benkeskap. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak til oppvaskmaskin. Waterguard er montert i benk med sensorsløyfe.
Komfyrvakt er etablert.

Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptomer på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter, integrert med nedsug i platetopp, fra 2024.

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

Det ble registrert tilfredstillende nedsug gjennom platetopp.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra opprinnelsen, bortsett fra at vegg mellom kjøkken, ett soverom og stue ble åpnet i 2024.
Bruksendringen er ikke søknadspliktig hos kommunen så lenge bærende konstruksjoner, felles avtrekkskanaler og felles avløpsopplegg ikke blir påvirket av ombygningen.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Ekspedisjonsdokument - Midtåsen 48. Våningshus. Datert 15.06.1950.
Ferdigattest - Midtåsen 48. Arbeidets art: Utvendig isolering av fasader - boligblokk. Datert 18.08.1994.
Ferdigattest - Midtåsen 48 A og B, 50 A og B, 53 A og B og 55 A og B. Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installsjoner (Rehabilitering av piper). Datert 01.092016.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannslukkingsapparat fra juni 2016.
To røykvarslere fra 2024, seriekoblet i leiligheten.

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

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

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

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad montert nye i 2024 i kjøkken og 2010 i bad.
Felles avløpsopplegg er fra byggeår. TT-Teknikk gjennomførte innvendig rørforning i ca 2020, i henhold til Årsberetningen 2019 i sameiet.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

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

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast

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

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige vannrør i bad fra 2010 og fra 2010 og 2024 i kjøkken.
Felles kaldtvannsopplegg er fra byggeår.

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

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Kaldtvanns hovedstoppekran er montert under servantskap i bad.

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

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

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.

Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektriske anlegget i sikringsskapet, kjøkken og entre/gang er montert nytt i 2024.
Nye stikkontakter i stue i 2024.
Det elektriske anlegget i bad er i stor grad montert nytt i 2010.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Elektrisk oppvarming i leiligheten.
Dels skjult elektrisk anlegg.
Varmekabler i bad fra 2010.
LED downlight belysning i entre/gang fra 2024.
Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.

Det elektriske anlegget i sikringsskapet, kjøkken og entre/gang er montert nytt i 2024.
Nye stikkontakter i stue i 2024.
Det elektriske anlegget i bad er i stor grad montert nytt i 2010.

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

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

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2024, dokumentet er datert 31.08.2024.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Antatt plassert på gulv innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning.

Årstall

2024

Størrelse

120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Det er montert Waterguard i benkeskap med sensorsløfe antatt etablert på gulv i området rundt varmtvannsbereder.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.
Det er ikke oppdriftsventilasjon via avtrekkskanal i åpent kjøkken.
Tilluftsventil gjennom yttervegger i kjøkken og i begge soverom. Innvendige klaffventiler fra byggeår i begge soverom fungerer dårlig.
Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer, bortsett fra i dusjbad.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.12 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble rehabilitert i privat regi i 2010 i henhold til tidligere eier med bl.a nytt hovedsluk og hjelpesluk i dusjsone.

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

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

Oppsummering av overflater TG-1

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

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 2,3 cm som anses som tilfredstillende.

Fall på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet i vater.

Fall mot hjelpesluk i nedsenket (ca 0,5 cm) dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,4 cm.

Det ble registrert striper i overflaten av veggfliser ned mot gulv i dusjsone, av ukjent karakter og årsak.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Kombinert støpejerns gulvsluk med plast vannlås og klemring for foliemembran fra 2010.
Plast hjelpesluk i dusjsone med klemring for foliemembran.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Det var stedvis ikke mulig å besiktige klemring og foliemembran/tetesjikt i slukbrønnen på grunn av overdekning.
Det ble ikke registrert avvik.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

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

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Dusjvegger tilslutter hverandre noe dårlig i lukket stilling.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det ikke er framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning, samt funksjonsfeil ved at en skuff i servantskap ikke lar seg åpne.

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å utbedre skuff i servantskap som ikke lar seg åpne.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

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

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-1**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2010.

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, 3-stavs eikeparkett i begge soverom, forøvrig laminat.

Laminatgulv er montert i 2024 og gulvet er rettet opp.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig malt mur.

Alle vegger er malt i perioden 2021 - 2024, bortsett fra i bad.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.
Det ble registrert lokalt mindre rissdannelser i en yttervegg i kjøkken.

6.15 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i entre/gang, forøvrig malt mur.

Tak i entre/gang er senket i 2024.
Alle tak er malt i perioden 2021 - 2024, bortsett fra i bad.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,48 m.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, malte, profilerte dører til bad og begge soverom fra senere tid, ukjent år. Dørene er malt i 2020.
Lys, malt dør med farget glass fra byggeår mellom entre/gang og stue.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Dør til ett soverom er treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.
Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

6.17 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Eldre manuellstyrt markise foran balkong og vindu i stue. Markiseduk er preget av aldring og bruksslitasje.
Frittstående skyvedørsgarderobe i entre/gang.
3 frittstående garderobeskap mot en vegg i ett soverom og 2 frittstående garderobeskap i ett soverom.

Oppsummering av øvrig	TG-1

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Toalettrom: Wc-rom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251057

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Vegard Bj Walleraunet	Tine Johnsen

Gateadresse
Midtåsen 48B

Poststed	Postnr
OSLO	1166

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251057

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet ble pusset opp i 2010. Tidligere eier har opplyst at badet var pusset opp av faglærte. Har ikke navn på firma
Arbeid utført av	Vet ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vet ikke, det foreligger ikke informasjon fra tidligere eier. Men takstmann fant ikke fukt ved måling (juni 2025) og fall på baderomsgulv mot sluk anses tilfredstilliende

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fornying/Renovasjon av vannrørene i hele sameiet, gjort i 2020
Arbeid utført av	TT-Teknikk AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Pipeløp oppgradert i 2016, vedovn byttet samme år. Utført av Pipe Eksperten AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Orginale gulv ble byttet i stue, gang og kjøkken i 2024. Leiligheten ble i 2024 renovert (eksludert bad og soverom). Etter sparkling av nye vegger på kjøkken er det noen få mindre overfladiske riss i noen vegger.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert nye jordfeilautomater i sikrskap. Trukket nye kurser til kjøkken (ligger en reserve under benk for eventuellt bad.). trukket nye ledninger med jord i røranlegg i stue og kjøkken. Montert downlights i gang. Montert lys kjøkken og spisestue stue med Plejd styring. Nye stikk,komfyrvakt.
Arbeid utført av	Lundell installasjon AS

Filer

Samsvarserklæring Midtåsen48 B.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251057

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fasade ble malt i 2013, regi borettslag. Fasade til balkong pusset opp høst 2024 i regi av borettslaget
Arbeid utført av	Vet ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har pågått en tomtefestesak som ble avgjort i Høyesterett i 2023 (HR-2023-2169-A, (sak nr. 22-177722SIV-HRET))

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ref. tvist om tomtefeste har sameiet innhentet penger via økte felleskostnader og/eler engangsinnbetalinger. Årsmøtet i 2018 ble det besluttet å legge vedlikeholdsplaner (utarbeidet av ÅF Engineering AS) til grunn for vedlikehold av bygget. Dette kan føre til økte felleskostander.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251057

Tilleggskommentar

I 2024 ble leiligheten betydelig oppusset, nye gulv (kjøkken, stue og gang), senket tak i gang med nye lys, oppgradering av el-anlegg med nye stikk, nytt kjøkken og varmtvannsbereder.

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: 38251057

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vegard Walleraunet	2de0564afffafeb0848dd5cf7fc6c3d0c492b206	05.06.2025 09:36:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tine Johnsen	079a521c05010cc3ded4eb9e62b39a7e40afa1a6	05.06.2025 09:42:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251057

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Vår ref:	Deres ref:	Dato:
Ali Al-Furaiji	38251057	06.06.2025

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, John Edward Nummedal Lausund 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. 7, S & J kunde nr. 10139
Adresse: Midtåsen 48 B, 1166 Oslo
Eieropplysninger: Vegard Bj Walleraunet Tine Johnsen
Felleskostnader kr/mnd: kr 4.259
Fellesutgifter inkluderer kabel TV/bredbånd og øvrige fellesutgifter, samt seksjonens andel av lån.
Utestående fellesutgifter/restanser pr dd: 6.219

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 7 040

Sameiet har tre lån i DNB, samlet pr 31.12.2024: kr 3.853.610

Andre opplysninger:
Se vedlagte årsrapport for 2024 mm

Med vennlig hilsen

Ali Al-Furaiji
Regnskapsmedarbeider
E- post: Ali@sjeiendom.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 III

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

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

1. Uteareal

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

2. Renhold

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

3. Søppel

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

4. Ro

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

5. Klesvask

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

6. Grilling på balkong og oppbevaring av gassgrill med gassbeholdere

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

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

Alle dører i fellesområdene skal alltid være låst. Sørg alltid for at nøkkel til el-rom skal oppbevares slik at den kun kan nås av voksne. De som benytter hobbyrom og andre fellesrom, må alltid sørge for å rydde etter seg.

Når husordensreglene er lest, skal de signeres, og ett eksemplar returneres til styret i undertegnet stand.

Navn: …… Dato:……

Årsrapport 2024

Øvre Ljan boligsameie IV

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Mandag 28. april 2025, kl. 19:00

Skredderstua/Ljanshuset SA,

Åsdalsveien 55, Oslo



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

Innhold:

Fullmakt
Forretningsførers oppgaver

Innkalling

Årsberetning

Årsregnskap
Resultatregnskap
Balanse
Noter
Spesifisering av resultatregnskapet
Disponible midler

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 – 2024

Styret i Øvre Ljan Boligsameie IV innkaller til ordinært Årsmøte

mandag, 28.* april *2025, 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 2024

2.Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.Godtgjørelse til Styret

4.Forslag til vedtak

5.Valg

Styrets sammensetning for 2024 –2025:

Styreleder Andras Szolnoki stillertil gjenvalg

Jørn-Casper Øwre - ikke på valg

Tone Vegusdal- ikke på valg

Mona Skrepstad - på valg

John Edward Lausund- på valg

Oslo, den 20. april 2025

Andras Szolnoki /s/

Jørn-Casper Øwre /s/ **Tone Vegusdal /s/** **Mona Skrepstad /s/**

John Edward Lausand /s/

Årsberetning 2025

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:	Mona Skrepstad, Midtåsen 53 B
Styremedlem:	John Edward Lausund, Midtåsen 55 A

Styret består av 3 menn og 2 kvinner. 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: PE6J4-WYGUQ-SWLME-T4QNN-TBJ7Z-1NOCL

Styrets arbeid

I perioden mellom årsmøtene 2024 / 2025 er det avholdt 7 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 2024/2025 har det blitt holdt ett ekstraordinært årsmøte. Det ekstraordinære årsmøte ble holdt 09.11.24. og på møte ble John Edward Lausund valgt som styremedlem. Maria Badendyck Møller gikk av som styremedlem.

Øvre Ljan Boliglag og Nobil Eiendom

Sameiet har mottatt og videresendt informasjon om Høyesteretts beslutning om å ikke tilkjenne Nobil Eiendom erstatning for at ØLB SA (ØLB I – VI) ikke har valgt å fremme krav om innløsning av tomten vi fester, se HR-2024-1793-F, (sak nr. 24-074645SIV-HRET).

Denne beslutningen 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.

Siden Høyesteretts beslutning har dialogen mellom Sameiene og Grunneier vært minimal.

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 2024 / 2025 ble fremsiden av balkongene utbedret. Bakgrunnen for at dette prosjektet ble prioritert var at på to av blokkene, i 48 og i 53, så falt flere av skiferplatene som var limt rundt balkongene av.

Gjennom velstyrt.no tok vi kontakt med flere dusin firmaer. Tre firmaer var på befaring, og alle tre viste til de godt synlige visuelle skadene som flere av balkongene hadde, og hvordan dette kunne føre til at flere plater kunne falle av frem i tid.

Da dette utgjorde en stor HMS risiko måtte vi få fjernet platene. Grunnet krav om helhetlig uttrykk av fasaden, måtte vi fjerne platene på samtlige av balkongene.

Styret aksepterte det tilbudet som var rimeligst. Dette tilbudet var også mest skreddersydd til oss, og var vesentlig rimeligere pga. deres betydelig rimeligere riggingskostnader.

Alle platene er nå fjernet, balkongene hvor det har oppstått skade har blitt slammet, alle balkongene er blitt malt.

Vi har også fjernet mose på taket til 48 og byttet pipevifter, samt åpnet takrennene på alle tak. Noen takstein har blitt byttet og noen sprekker fuget på taket til 48. 4 piper på taket til 48 har blitt pusset, murt opp og blekkslått.

Penneo Dokumentnøkkel: PE6J4-WYGUQ-SWLME-T4QNN-TBJ7Z-1NOCL

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.

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 opp og vasker etter seg, hvis det er behov for det.

Styret ber også samtlige seksjonseiere om å påse at dørene inn til blokkene er låst.

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, firmaet som vi har avtale med.

Årsregnskapet for 2024

Styret mener årsregnskapet gir et korrekt bilde av sameiets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet 2024 samt budsjett for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Inntektene var i 2024 kr *3.053.335* og kostnadene utgjorde *kr 3.058.256*. Årets resultat viser et underskudd på kr *4.921* som overføres til egenkapitalen.
For ytterligere informasjon henvises til årsregnskapet med noter.

Penneo Dokumentnøkkel: PE6J4-WYGUQ-SWLME-T4QNN-TBJ7Z-1NOCL

Budsjett for 2025

Styret har i sitt budsjettforslag lagt til grunn at Årsmøte vedtar en økning i felleskostnadene, slik dette ble informert om på møte som ble holdt forrige måned. Styret foreslår en økning til kr. 4800.

Oslo, ……
Styret i Øvre Ljan Boligsameie IV

András Szolnoki
Styreleder

Mona Skrepstad

Styremedlem

Tone Vegusdal
Styremedlem

Jørn-Casper Øwre
Styremedlem

John Edward Lausund
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: PE6J4-WYGUQ-SWLME-T4QNN-TBJ7Z-1NOCL

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."

Skrepstad, Mona Elisabeth
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1808730
IP: 83.109.xxx.xxx
2025-04-16 18:35:42 UTC
bankID

Szolnoki, András Zalán
Styreleder
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-445124
IP: 31.46.xxx.xxx
2025-04-16 18:39:56 UTC
bankID

Lausund, John Edward N
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1325584
IP: 114.142.xxx.xxx
2025-04-17 22:30:45 UTC
bankID

ØWRE, JØRN-CASPER
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-640639
IP: 83.109.xxx.xxx
2025-04-19 09:00:48 UTC
bankID

Vegusdal, Tone Merethe
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-463302
IP: 176.75.xxx.xxx
2025-04-19 09:49:33 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: PE6J4-WYGUQ-SWLME-T4QNN-TBJ7Z-1NOCL

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

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

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

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

Øvre Ljan Boligsameie IV

Ekstraordinært Årsmøtereferat
02.05.24

Tidspunkt og sted
Det Ekstraordinære Årsmøte til Øvre Ljan Boligsameie IV ble holdt 02.05.24 på Midtåsen 53.

Til stede
Det var 8 seksjonseiere til stede, og 7 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.

Kirsten Namli og Mette Johansen ble valgt til å undertegne referatet.

Godkjenning av dagsorden
Dagsorden ble godkjent

Forslag til vedtak
Dagny Thurmann-Moe fratrer som styrerepresentant. Mona Skrepstad stiller som ny styrerepresentant for 53.

Forslaget ble vedtatt med 14 stemmer for og 1 stemme imot.

Referent

András Szolnoki

Referatet har blitt godkjent av:

Kirsten Namli

Kirsten Namli

Mette Johansen

Mette Johansen

BankID Signing
Mona Skrepstad
2024-11-12
BankID Signing
Jørn Øwre
2024-11-12

Øvre Ljan Boligsameie IV

Ekstraordinært Årsmøtereferat
09.11.24

Tidspunkt og sted
Det Ekstraordinære Årsmøte til Øvre Ljan Boligsameie IV ble holdt 09.11.24 på Midtåsen 55.

Til stede
Det var 7 seksjonseiere til stede, og 1 fullmakt.

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.

Mona Skrepstad og Jørn Øwre ble valgt til å undertegne referatet.

Godkjenning av dagsorden
Dagsorden ble godkjent

Forslag til vedtak
Maria Møller fratrer som styrerepresentant. John Edward Lausund stiller som ny styrerepresentant for 55.

Forslaget ble enstemmig.

Referent

András Szolnoki

Referatet har blitt godkjent elektronisk av

Mona Skrepstad Jørn Øwre

Resultatregnskap per 31.12.2024
Øvre Ljan boligsameie IV

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Annen driftsinntekt		3 050 773	2 600 174	3 298 032	2 804 374
Sum driftsinntekter		3 050 773	2 600 174	3 298 032	2 804 374
Driftskostnader					
Lønnskostnad	1	136 920	136 920	136 920	136 920
Annen driftskostnad	1,2	2 596 703	2 132 400	2 170 098	1 967 489
Sum driftskostnader		2 733 623	2 269 320	2 307 018	2 104 409
Driftsresultat		317 150	330 854	991 014	699 965
Finansposter					
Annen finansinntekt		2 562		0	
Annen finanskostnad		-324 633	-315 133	-302 226	-301 893
Netto finansposter		-322 071	-315 133	-302 226	-301 893
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 921	15 721	688 788	398 072
Ordinært resultat		-4 921	15 721	688 788	398 072
Ekstraordinære poster					
Årsresultat		-4 921	15 721	688 788	398 072
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	4	-4 921		688 788	
Sum overføringer og disponeringer		-4 921		688 788	

Penneo Dokumentnøkkel: XT21S-6SVGE-QNUIM-DR46G-4N68N-1YQ23

Balanse per 31.12.2024
Øvre Ljan boligsameie IV

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Anleggsmidler			
Sum anleggsmidler	0		
Omløpsmidler			
Kundefordringer	5	57 979	2 896
Andre fordringer	5	184 437	144 558
Sum fordringer		242 416	147 454
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	49 788	527 091
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		49 788	527 091
Sum omløpsmidler		292 203	674 545
Sum eiendeler		292 203	674 545
Egenkapital			
Annen egenkapital	4	-3 969 244	-3 964 322
Sum opptjent egenkapital		-3 969 244	-3 964 322
Sum egenkapital		-3 969 244	-3 964 322
Gjeld			
Gammelt banklån		132 019	222 637
Banklån, rørfornying		3 092 748	3 196 194
Banklån, opptatt 2021		702 494	785 642
Lån Jørn-Casper Øwre		0	272 000
Sum langsiktig gjeld	7	3 927 261	4 476 473
Leverandørgjeld	6	262 407	87 901
Annen kortsiktig gjeld	6	71 779	74 492
Sum kortsiktig gjeld		334 186	162 393
Sum gjeld		4 261 447	4 638 866
Sum egenkapital og gjeld		292 203	674 544

Oslo, 19.04.2025

András Szolnoki

Jørn-Casper Øwre

Tone Vegusdal

Mona Skrepstad

John Edward Lausund

Penneo Dokumentnøkkel: XT21S-6SVGE-QNUIM-DR46G-4N68N-1YQ23

Spesifisering av resultatregnskapet

INNTEKTER	Res 2024	Budsjett 2024	Res 2023	Budsjett 2025
Fellesutgifter	2 592 302	2 600 174	2 516 928	2 804 374
Leieinntekt vedr. boder markedssalg	10 611		49	
Ekstraord. innbet. utbedring 53 piper/tak	416 500		47 040	
Ekstraord. innbet. Advokathonorarer rettssaken	0		694 085	
Innfrielse andel lån fra J. Øwre kr 800.000	0		33 000	
Renter innfrielse andel lån J.Øwre	31 360		6 930	
Sum Inntekter	**3 050 773**	**2 600 174**	**3 298 032**	**2 804 374**
KOSTNADER				
Styrehonorar/andre honorarer, inkl arb.giveravg.	136 920	136 920	136 920	136 920
Elektrisitet	67 851	76 000	62 609	80 000
Revisjonshonorar	15 750	15 750	15 000	16 400
Kabel TV/Bredbånd	384 473	386 100	357 229	421 223
Kommunale avgifter	423 854	424 100	337 741	475 830
Vaktmestertjenester	194 101	189 900	192 944	207 000
Containerleie	9 635	16 600	15 795	10 000
Rehab og Vedlikehold	1 043 111	270 000	116 781	170 000
Rehab piper 53	0		0	
Rehab og Vedlikehold 53 tak	0	20 000	32 167	0
Festeavgift	108 361	109 000	108 361	108 316
ØLB SA Driftstillsudd	0	9 300	9 300	9 300
Forretningsførsel	134 808	120000	122 553	139600
Andre honorarer	9 300	300 000	589 000	100 000
Forsikringspremie	182 989	172 400	163 813	208 320
Andre driftskostnader/Tap fordringer	22 470	23 250	46 805	21 500
Sum kostnader	**2 733 623**	**2 269 320**	**2 307 018**	**2 104 409**
Netto finansposter	**-322 071**	**-315 133**	**-302 226**	**-301 893**
Årets resultat	**-4 921**	**15 721**	**688 788**	**398 072**

Penneo Dokumentnøkkel: XT21S-6SVGE-QNUIM-DR46G-4N68N-1YQ23

Noter 2024

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.

	2024	2023
Styrehonorar	120 000	120 000
Lønn andre	0	0
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
	136 920	136 920
Kostnadsført revisjonshonorar	15 750	15 000

Penneo Dokumentnøkkel: XT21S-6SVGE-QNUIM-DR46G-4N68N-1YQ23

Note 2 Diverse spesifikasjoner	**2024**	**2023**
Reparasjon og Vedlikehold		
Bygninger	936 690	0
Blokk 48,50,53,55	39 687	94 193
Maskiner / Utstyr	58 254	21 905
Uteområde	8 032	682
	1 042 663	116 780

Note 3 Bankinnskudd/Kontanter		
Skattetrekkskonto DnB	20	20
Driftskonto DnB	49 693	526 998
Sparekonto DnB	76	73
	49 788	527 091

Note 4 Annen Egenkapital		
Annen egenkapital 1/1	-3 964 322	-4 653 110
Overført til annen egenkapital, årsresultat	-4 922	688 788
Annen egenkapital per 31.12.	-3 969 244	-3 964 322

Selv om egenkapitalen per utgangen av 2024 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	**2024**	**2023**
Skyldige fellesutgifter (inkl nettoført gjeld)	57 979	2 896
Andre fordringer	0	0
Forskuddsbetalt forsikring	37 503	42 446
Forskuddsbetalte kostnader	146 934	102 112
	242 416	147 454

Note 6 Gjeld kortsiktig		
Forskuddsbetalte fellesutgifter	30 968	44 034
Skyldige renter per 31.12	28 507	39 442
Avsetninger forpliktelser, stønad strøm	12 304	-9 614
Gjeld til forretningsfører	0	630
Leverandørgjeld	262 407	87 901
	334 186	162 393

Note 7 Gjeld langsiktig til DNB		
Lånene til DNB per 1/1	4 204 473	4 539 904
Opplånt	0	0
Netto Nedbetalt i året	-277 212	-335 431
Lånesaldo per 31/12	3 927 261	4 204 473

Penneo Dokumentnøkkel: XT21S-6SVGE-QNUIM-DR46G-4N68N-1YQ23

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	222 637	308 072
Nedbetaling	90 618	-85 435
Lånesaldo per 31/12	132 019	222 637

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	3 196 194	3 302 774
Nedbetaling	103 446	-106 580
Lånesaldo per 31/12	3 092 748	3 196 194

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	785 642	866 440
Nedbetaling	83 148	-80 798
Lånesaldo per 31/12	702 494	785 642

Bet per mnd ca kr 11 700

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

	2024	**2023**
Nytt lån per 05.01.	272 000	368 000
Nedbetaling	-272 000	-96 000
Lånesaldo per 31/12	0	272 000

Penneo Dokumentnøkkel: XT21S-6SVGE-QNUIM-DR46G-4N68N-1YQ23

DISPONIBLE MIDLER

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Disponible midler per 01.01	**512 151**	**254 794**	**-41 984**
Endring disponible midler			
Netto Nedbet	-549 212	-431 431	-291 847
Opplåning langsiktig gjeld	0	0	0
Årets resultat	-4 921	688 788	398 072
Disponible midler per 31.12	**-41 982**	**512 151**	**64 241**
Spesifikasjon av disponible midler per 31.12			
Sum omløpsmidler	292 203	674 545	
Sum kortsiktig gjeld	-334 186	-162 393	
Disponible midler per 31.12	**-41 984**	**512 152**	

Penneo Dokumentnøkkel: XT21S-6SVGE-QNUIM-DR46G-4N68N-1YQ23

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."

Skrepstad, Mona Elisabeth
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1808730
IP: 83.109.xxx.xxx
2025-04-16 18:35:42 UTC

Szolnoki, András Zalán
Styreleder
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-445124
IP: 31.46.xxx.xxx
2025-04-16 18:39:56 UTC

Lausund, John Edward N
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1325584
IP: 114.142.xxx.xxx
2025-04-17 22:30:45 UTC

ØWRE, JØRN-CASPER
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-640639
IP: 83.109.xxx.xxx
2025-04-19 09:00:48 UTC

Vegusdal, Tone Merethe
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-463302
IP: 176.75.xxx.xxx
2025-04-19 09:49:33 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: XT21S-6SVGE-QNUIM-DR46G-4N68N-1YQ23

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

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

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

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

4. FORSLAG TIL ÅRSMØTE 2024

Sak A) Styrets forslag

Heving av felleskostnadene

Bakgrunn: Styret ønsker at ØLB IV skal begynne å gå med overskudd. Vi ønsker videre at våre budsjetterte kostnader blir dekket i sin helhet av felleskostnadene, og ikke fakturert enkeltvis for hvert prosjekt slik vi har gjort de senere årene. Med bakgrunn i dette ønsker vi å heve felleskostnadene til kr. 4800 per seksjon. Dette vil gi oss et minimalt overskudd basert på dagens budsjett. For å kunne spare opp egenkapital til de nødvendige vedlikeholdsprosjektene vi må gjennomføre i de kommende årene, vil vi også måtte øke felleskostnadene i fremtiden. Vi mener at en økning av felleskostnadene til kr. 4800 og et tydelig signal om at vi i fremtiden også må fortsette med å øke felleskostnadene, en forutsigbarhet og mulighet til å planlegge egen økonomi bedre, enn hvis vi ville ha hevet felleskostnadene med et større beløp.

Forslag til vedtak:

Felleskostnadene økes til kr. 4800 for hver seksjon

Ja/Nei

Sak B)

Reforhandling av avtale med Telenor – TV som tilvalg

Bakgrunn: Dagens avtale mellom sameiet og Telenor inkluderer både internett og TV som en del av felleskostnadene. Samtidig ser vi at svært få beboere faktisk benytter lineær-TV. De fleste har i dag gått over til strømmetjenester som Netflix, NRK TV, Viaplay m.m.

Forslag til vedtak:

Jeg foreslår å reforhandle avtalen med Telenor slik at TV fjernes som obligatorisk tjeneste fra felleskostnadene. Dette innebærer at: Internett beholdes som en fellesløsning. TV blir et individuelt tilvalg for de som ønsker det.

Ja/Nei

Sak C)

Vannbeholdere

Bakgrunn: ØLB IV legger til rette for et beredskapslager for vann, for felles bruk. Beboerne i blokkene har ansvar for at vannet som er i beholderne er mulig å bruke, hvis en situasjon som oppstår tilsier dette. Hver blokk fordeler denne oppgaven internt, under dugnadene som holdes.

Forslag til vedtak:

Det bevilges inntil kr. 5000 til innkjøp av 12 vannbeholdere i tre av blokkene og 13 i 48.

Ja/Nei

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.

Docusign Envelope ID: 55966CE8-F105-4737-8987-ACC3F83535B1

Øvre Ljan Boligsameie IV

Årsmøtereferat
28.04.25

Tidspunkt og sted
Årsmøte til Øvre Ljan Boligsameie IV ble holdt 28.04.24 i Åsdalsveien 55.

Til stede
Det var 12 seksjonseiere til stede, og 2 fullmakter.

Godkjenning av innkallingen
Innkallingen ble godkjent

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

András Szolnoki ble valgt til å skrive referatet.

Harald Krosby og Mari Spurkland ble valgt til å undertegne referatet.

Godkjenning av dagsorden
Dagsorden ble godkjent

Årsberetning for 2024
Årsberetningen ble godkjent.

Årsregnskap 2024 og budsjett for 2025
Årsregnskap og budsjett ble godkjent.

Godtgjørelse til Styret
Godtgjørelse til Styret ble godkjent

Forslag til vedtak
Det ble fremmet tre forslag til behandling for Årsmøte.

Forslag til vedtak:

(1) Vedtak: Felleskostnadene økes til kr. 4800 for hver seksjon
Forslaget ble av godkjent enstemmig av Årsmøtet

(2) Vedtak: Sameiet reforhandler avtalen med Telenor slik at TV fjernes som obligatorisk tjeneste fra felleskostnadene. Dette innebærer at internett beholdes som en fellesløsning. TV blir et individuelt tilvalg for de som ønsker det.
Forslaget ble trukket av forslagstiller.

Docusign Envelope ID: 55966CE8-F105-4737-8987-ACC3F83535B1

(3) Vedtak: Det bevilges inntil kr. 5000 til innkjøp av 12 vannbeholdere i tre av blokkene og 13 i 48.

Forslaget ble trukket av forslagstiller.

Valg av styremedlemmer

Mona Skrepstad ble valgt som styremedlem for styreperioden 2025 – 2027.

John Edward Lausund ble valgt som styremedlem for styreperioden 2025 – 2027.

Valg av styreleder

András Szolnoki ble valgt som styreleder.

Referent: András Szolnoki

Referatet har blitt godkjent digitalt av

Harald Krosby

Signed by:
ACB38462ACBC436...
30 April 2025

Mari Spurkland

Signed by:
3DBB33963FBF484...
30 April 2025

Øvre Ljan Boliglag SA

ÅRSREGNSKAP 2024 MED BUDSJETT 2025

RESULTAT

DRIFTSINNTEKTER	**Budsjett 2024**	**Resultat 2024**	**Budsjett 2025**
Festeavgift	349 551	349 551	349 551
Driftstilskudd	30 000	30 000	30 000
Garasjeavgift garasjer - eksterne	32 500	32 500	32 500
Garasjeavgift - garasjer	81 900	81 900	81 900
Ekstraordinær innkalling av midler til juridisk bistanc	700 000	0	200 000
Annen innhenting av midler - kan bli hentet fra me	0	0	0
Tilbakebetaling fra Staten - ref lagmannsretten	2 051 267	2 051 267	0
Tilbakebetaling fra Opplysningsvesenets Fond	0	12 000	0
Tilbakebetaling fra Nobil Eiendom	0	275 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**3 245 218**	**2 832 218**	**693 951**
DRIFTSKOSTNADER			
Leie lokaler	5 000	2 100	5 000
Festeavgift	349 551	349 551	349 551
Mindre driftskostnader (forbedring av sti/annet/lys	10 000	0	10 000
Trefelling	30 000	41 250	30 000
Revisjonshonorar	10 000	9 100	10 000
Regnskapshonorar	35 000	14 532	35 000
Juridisk honorar	700 000	918 232	700 000
Rettshjelpsforsikring	0	0	0
Trykksaker	0	0	0
Andre kostnader	10 000	270	10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	**1 149 551**	**1 335 035**	**1 149 551**
D R I F T S R E S U L T A T	**2 095 667**	**1 497 183**	**-455 600**

Eks ord innbet. vedr. riggplass Åsdalsveien/Knud Ø	0	0	0
Utbetalt til bortfester Marie Raak Dahl/Nobil Eiendo	0	0	0
Sum ekstraordinære forhold	**0**	**0**	**0**
Annen finansinntekt (renteinntekter)	0	14 578	8 000
Annene finanskostnad (bankgebyrer etc)	5000	21 132	6 000
RESULTAT AV FINANSIELLE POSTER	**-5 000**	**-6 554**	**2 000**
ÅRSRESULTAT	**2 090 667**	**1 490 629**	**-453 600**

Kommentar til budsjett 2025
Advokatkostnader er estimert og vil bli dekket av midler som står på ØLB SAs konto. Det påpekes
at dersom det er behov mer penger vil disse bli hentet fra sameiene. Sameiene må planlegge slik at penger kan betales inn på kort varsel.
Finanskostnadene for 2025 inneholder morarentekostnad på 3 104 kr for for sen betaling av festeavgift

FESTEKONTRAKT.

23 AUG. 1947.

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

§ 1.

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

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

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

§ 2.

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

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

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

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

§ 3.

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

[illegible]ner er innfridd.

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

§ 4.

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

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

§ 5.

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

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

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

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

§ 9.

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

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

§ 1o.

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

§ 11.

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

§ 12.

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

§ 13.

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

§ 14.

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

§ 15.

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

§ 16.

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

Aker, den 2/6 1947.

A/L. Övre Ljan Boliglag
O.J.Krogen.

Marie Rasch EllenMarie Rasch

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

Carsten Lütken.

Rett avskrift:

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

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

OSLO KOMMUNE
Bygningskontrollen

Hus A 4.

K.

EKSPEDISJONSDOKUMENT

angående Våningshus
Leil. 12/4.

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

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

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

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

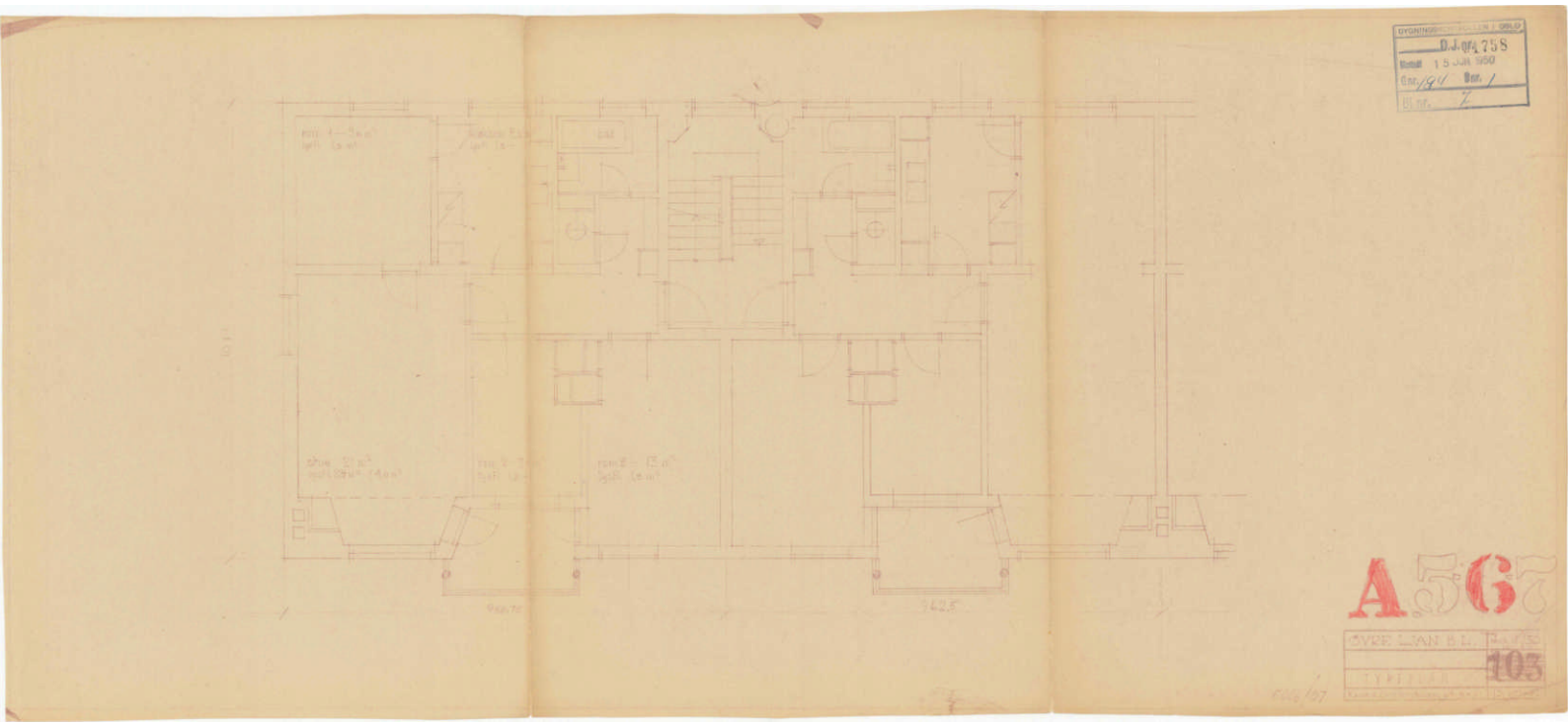
Ansvarshavende :

MATERIALTILLATELSE
Foreligger

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

Sprengn. ny 13/6-50

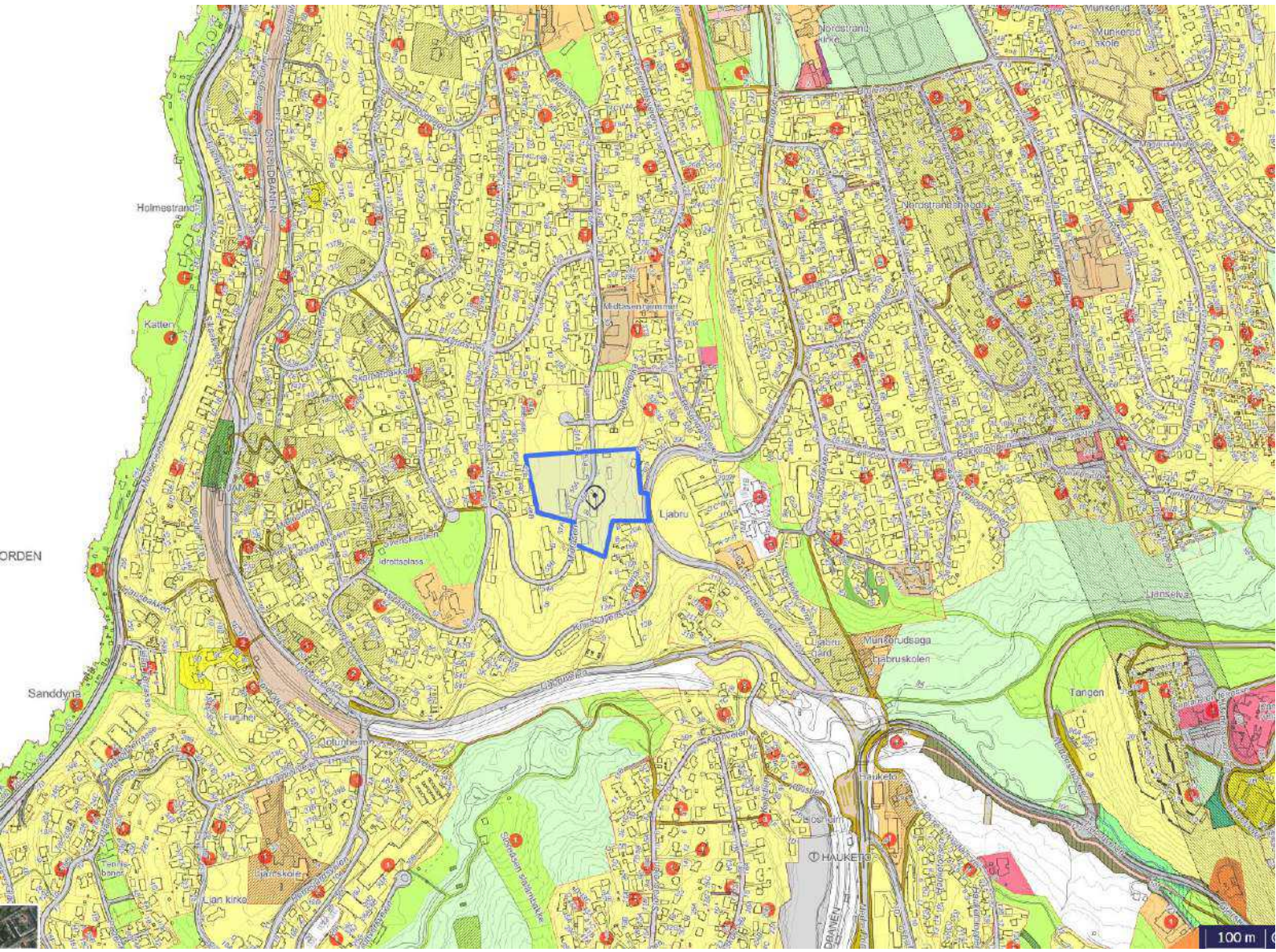
Fasaderåd
Helseråd
Brannv.
4/3-50 HH.



BYGNINGSKONTROLLEN I ØRLAP
D.J.nr. 758
Modtaget 15 JUN 1960
Gnr. 191 Bnr. 1
Bl.nr. 7

A 567

TYPE LYAN B.L. PLADS 105


Holmestrand
Katten
Nordstrand kirke
Munkerud skole
Nordstrandhaugen
Ljabru
Idrettsplass
Ljansekilen
Munkerudsaga
Ljabruskolen
Tangen
Sanddyna
Furuhjø
Tennisbanen
Ljan skole
Ljan kirke
Haukelia
HAUKELIA
DRIVERI
100 m

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.

Skatteetaten

Dato
04.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MARTHE HANSEN
BJØRKÅSFOTEN 39 H0101
8074 BODØ

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 184 Bnr 56 Fnr 0 Snr 7

Eiendommens adresse:

Midtåsen 48B, 1166 OSLO

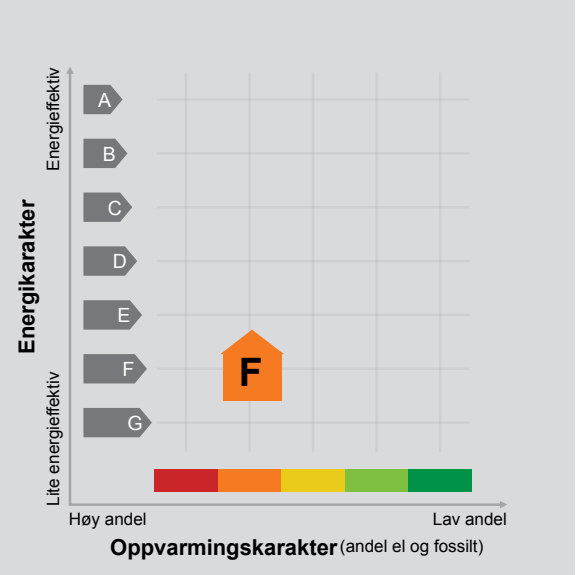
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 431 318
Som sekundærbolig:	kr 5 725 272

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

ENERGIATTEST

Adresse	Midtåsen 48B
Postnummer	1166
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	184
Bruksnummer	56
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80442572
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-129859
Dato	03.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montering tetningslister
- Spar strøm på kjøkkenet
- Termografering og tetthetsprøving

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	1953
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
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

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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.

Midtåsen 48B

Nabolaget Midtåsen - vurdert av 96 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nordstrand skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 ... 261 elever, 11 klasser	15 min 1.3 km
Ljan skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	6 min 2.6 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	6 min 3.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	9 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ljabru Linje 19N, 79	7 min 0.6 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min 0.7 km
Ljan stasjon Linje L2	13 min 1.1 km
Munkelia Linje 1, 4	6 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 7.6 km

BARNEHAGER

Skredderstua barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.5 km
Rosenhagen barnehage (1-5 år) 135 barn	6 min 0.5 km
Skredder'n barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Matkroken Ljabru	9 min
Joker Ljan	14 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Sæter Torg	17 min
Apotek 1 Nordstrand	17 min
Holmlia Vinmonopol	7 min

SPORT

Skredderjordet sandvolleyballbane	6 min
Nordstrand nærmiljøpark - Streetbal	16 min
EVO Nordstrand	16 min
Fresh Fitness Hauketo	17 min

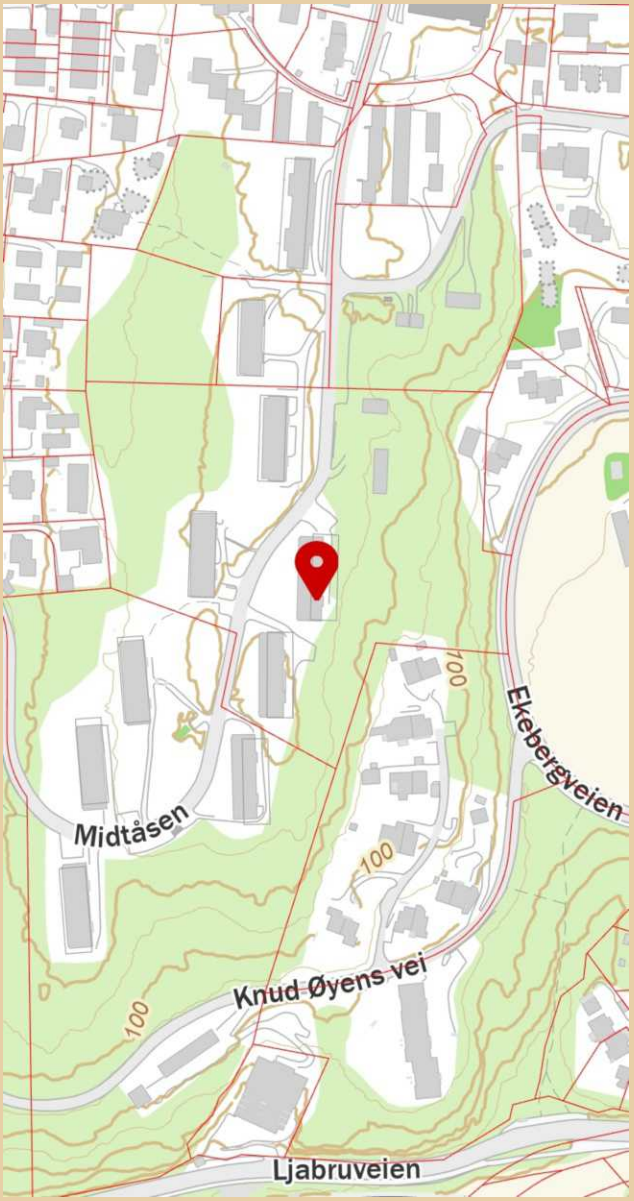
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Midtåsen 48B, 1166 Oslo
Gnr. 184, Bnr. 56, Snr. 7, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251057

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Marina Salvigsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 922 55 889

E-post: marina.salvigsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
