PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

MIDTÅSEN 50A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Midtåsen 50 A, 1166 OSLO
OSLO kommune
gnr. 184, bnr. 56, snr. 14

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



Befaringsdato: 31.07.2025 **Rapportdato:** 05.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4214 **Referansenummer:** FC7399

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i boligblokk fra 1953. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 1.etg og består av entré/gang, bad/wc, 3 soverom, alkove og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til vestvendt balkong på ca. 5 m². I tillegg disponerer leiligheten 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 17 m² (måleverdig areal ca. 5 m²), samt 2 kjellerboder på ca. 3,2 m² og 6,4 m².

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2009: Flyttet varmtvannsbereder til kjellerbod med direkte tilkoblet strømtilførsel
2016: Rehabilitert pipeløp i regi av sameiet
2020-2021: Leiligheten ble pusset opp (1-stav eikeparkett, overflatebehandling m.m)
2020-2021: Utvidet og rehabilitert opp bad/wc (utført av ØS Konsult AS)
2020-2021: Flyttet kjøkken ut i stue og satt inn nytt IKEA kjøkken
2020-2021: Elektriske arbeider ifm. oppussing samt oppgradering av sikringsskapet (utført av Elfag Expert, det foreligger dokumentasjon)
2020-2021: Lagt nye vannrør (rør-i-rør og med rørskap på bad/wc)
2020-2021: Montert ny Rais peisovn
2022: Det ene soverommet ble delt av med lettvegg til soverom og alkove
2023: Byttet 3 stk gamle automater til jordfeilautomater i sikringskap (utført av Lyspunktet AS)
2024: Malt veggflater og himlinger
Vedlikeholdshiostorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave og opplysninger gitt av selger.

Selveierleilighet - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 3 etasjer, kjeller og loft oppført i 1953. Byningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i murverk/betong. Fasader er pusset og malt. Etterisolert i senere tid. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takstein. Takkonstruksjon ble besiktiget fra bakkenivå og kaldtloft. Takrenner, nedløpsrør og beslag i metall/stål. Det er montert snøfangere. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong belagt med linoleum, stålgelender og malte overflater. Malte trevinduer med 2-lags glass. Malt brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkehull (type Norema, B30/35db). Malte balkongdører i tre med 2-lags glass. Utgang fra det ene soverommet og stue til vestvendt overbygget balkong på ca. 5 m². Balkongdekke i betong belagt med fliser. Rekkverk i stål med plater. Det er montert solmarkise.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stav eikeparkett i entré, stue/kjøkken, alkove og i alle tre soverom. Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt puss/betong). Himlinger: Nedsenket himling med malte plater og downlights i entré/gang, kjøkken og på bad/wc. Malte betonghimlinger i øvrige rom. Hvitlakkert Rais peis med glassdør fra 2020-2021. Dekkplate av glass på gulv under/foran peis. Malte 1-speils innerdører i tre. Skyvedør med glassfelt mellom det ene soverommet og alkove. Malte karmer og dørgerikter. Garderobenisje i entré/gang. Garderobeskap med hvite profilerte fronter i soverom 1. Garderobeskap med hvite profilerte fronter og speildør i soverom 2. Garderobeskap med malte fronter og speildør i soverom 3.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble utvidet og pusset opp i 2020-2021. Opprinnelig separat wc og bad ble slått sammen og badet utvidet mot entré. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Vegger kledd med fliser og malte overflater. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innsbygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Høyskap og servantinnredning med laminerte fronter i imitert tre, heldekkende porselesnservant, ettgreps servantarmatur og rundt speil med bakbelysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Flislagt nisje/hylle over toalett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vannfordelerskap rør-i-rør.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra 2020-2021 med hvite glatte fronter, integrerte håndtak/grep og lyse laminerte benkeplater. Kjøkkenøy med spiesplass mot stuedel. Nedfelt oppvaskkum i sort kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk og downlightsbelysning. Integrert Bosch stekeovn, induksjonstopp, samt integrert IKEA oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Sortlakkert kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

200 liter varmtvannsbereder fra 2009 lokalisert i kjellerbod. Vannrør i plast type rør-i-rør system. Vannfordelerskap er lokalisert på bad/wc. Stoppekran er lokalisert i fordelerskap og kjøkkenskap. Synlige avløpsrør i plast. Hovedstrekk i soil-/støpejern. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via friskluftsventil i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt varmekabler på bad/wc. Downlights i entré, kjøkken og på bad/wc. Lysskinner med spotbelysning i stue. Telenor tv- og internett tilknytning. Dørtelefon/porttelefon. 230V systemspenning. Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

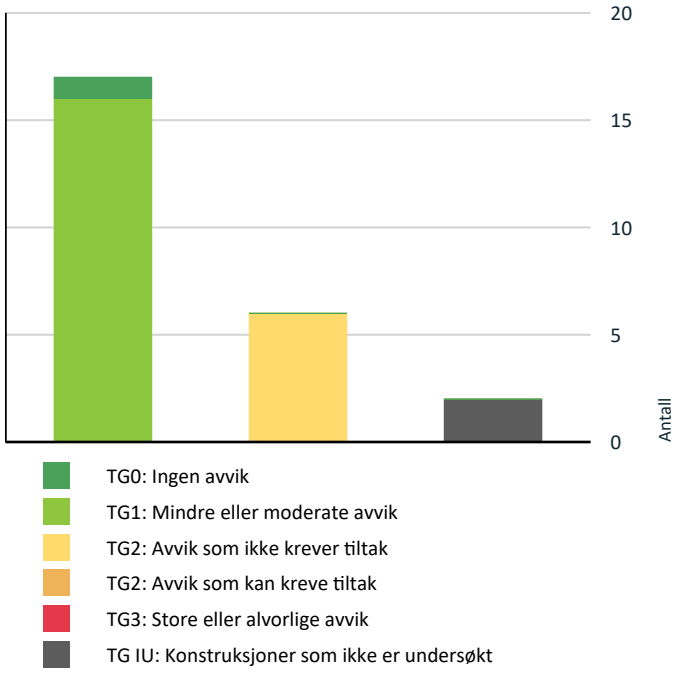
Selveierleilighet

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

Det foreligger byggetegning datert 03.03.1950. Opprinnelig separat wc og bad er slått sammen til bad/wc. Bad/wc er utvidet mot entré. Opprinnelig kjøkken er ominnredet til soverom. Kjøkkenet er flyttet ut i stue i åpen løsning. Det ene soverommet er delt av med lettvegg til soverom og alkove.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1953

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass, ukjent eksakt produksjonsår. Vinduene er vanskelig å tidfeste grunnet utydelig merking i karm. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

TG 1 Dører

Malt brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkehull, ukjent alder (type Norema, B30/35db). Malte balkongdører i tre med 2-lags glass, ukjent eksakt produksjonsår. Balkongdørene er vanskelig å tidfeste grunnet utydelig merking i karm. Merknad: Entredøren knirker. Ellers normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra det ene soverommet og stue til vestvendt overbygget balkong på ca. 5 m². Balkongdekke i betong belagt med fliser. Rekkverk i stål med plater. Det er montert solmarkise.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,98 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. Rekkverket har stedvis rustdannelse. Solmarkisen har noe slitt markiseduk.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre utvendige forhold

Boligblokk over 3 etasjer, kjeller og loft oppført i 1953. Byningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i murverk/betong. Fasader er pusset og malt. Etterisolert i senere tid. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takstein. Takkonstruksjon ble besiktiget fra bakkenivå og kaldtloft. Takrenner, nedløpsrør og beslag i metall/stål. Det er montert snøfangere. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong belagt med linoleum, stålgelender og malte overflater. Ukjent type og mengde isolasjon.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1-stav eikeparkett i entré, stue/kjøkken, alkove og i alle tre soverom.

Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt puss/betong).

Himlinger: Nedsenket himling med malte plater og downlights i entré/gang, kjøkken og på bad/wc. Malte betonghimlinger i øvrige rom.

Vedlikehold: 2020-2021: Leiligheten ble pusset opp av tidligere eier. 2022: Det ene soverommet ble delt av med lettvegg til soverom og alkove. 2024: Malt veggflater og himlinger. Fremstår normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Det ble foretatt stikkprøver og påvist mindre retningsavvik. Det ble målt høydeforskjell på ca. 12 mm i stue. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Pipeløpet ble rehabilitert i regi av sameiet i 2016. Hvitlakkert Rais peis med glassdør fra 2020-2021. Dekkplate av glass på gulv under/foran peis. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Undertegnende har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildstedets forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Innvendige dører

Malte 1-speils innerdører i tre. Skyvedør med glassfelt mellom det ene soverommet og alkove. Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobenisje i entré/gang. Garderobeskap med hvite profilerte fronter i soverom 1. Garderobeskap med hvite profilerte fronter og speildør i soverom 2. Garderobeskap med malte fronter og speildør i soverom 3.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

Generell

Bad/wc ble utvidet og rehabilitert i 2020-2021. Opprinnelig separat wc og bad ble slått sammen og badet utvidet mot entré. Våtromsarbeidet er utført ØS Konsult AS. Det foreligger dokumentasjon, foto og uavhengig kontroll.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og malte overflater. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Merknad: Det er vindu i tre i våtsonen ved dusj, dog utenfor glassdør. Synlige monteringshull i flis ved oppheng for håndkler. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble målt ca. 21 mm fall fra overkant gulv ved terskel topp slukrist i dusjsone. Nedfliset dusjsone. Tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsone.

Våtrommet er bygget i 2020-2021 og man legger TEK 17 til grunn for vurderingen. TEK17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt: a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100. b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppkant ved terskel/dør er ca. 25 mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

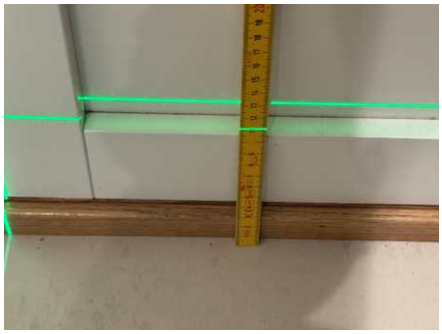
Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

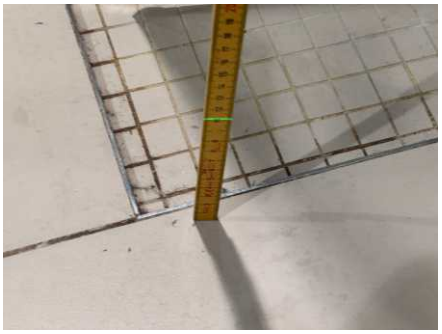
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

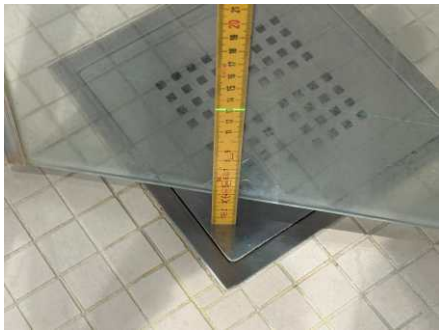
Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 111 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 111 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 132 mm topp slukrist i dusjsone

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Platsluk med klemring i dusjsone. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring i sluk. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Plastsluk med klemring og synlig membran

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innsbygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Høyskap og servantinnredning med laminerte fronter i imitert tre, heldekkende porselesnservant, ettgreps servantarmatur og rundt speil med bakbelysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Flislagt nisje/hylle over toalett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vannfordelerskap rør-i-rør.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Elektrisk styrt vifte og vindu med spalteventil.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/WC

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fukt/fuktskader.

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

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

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2020-2021 med hvite glatte fronter, integrerte håndtak/grep og lyse laminerte benkeplater. Kjøkkenøy med spiesplass mot stuedel. Nedfelt oppvaskkum i sort kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk og downlightsbelysning. Integrert Bosch stekeovn, induksjonstopp, samt integrert IKEA oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Sortlakkert kjøkkenventilator med kullfilter. Vann- og avløpsrør i plast.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast type rør-i-rør system. Vannfordelerskap er lokalisert på bad/wc. Stoppekraner er lokalisert i fordelerskap og kjøkkenskap. Det ble lagt nye vannrør i 2020-2021. Normal forventet levetid på Pex rør i rør er 25-50 år. Merknad: Fordelerskapet var låst på befaringsdagen. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Vannfordelerskap - låst på befaringsdagen



Overløp fra vannfordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast. Deler av røranlegget ble oppgradert i 2020-2021. Hovedstrekk i soil-/støpejern - ukjent alder/tilstand. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via friskluftsventil i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG 1 Varmtvannstank

200 liter varmtvannsbereder fra 2009 lokalisert i kjellerbod. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner, samt varmekabler på bad/wc. Downlights i entré, kjøkken og på bad/wc. Lysskinner med spotbelysning i stue. Telenor tv- og internett tilknytning. Dørtelefon/porttelefon.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

230V systemspenning. Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020
   Innmaten i sikringsskapet ble skiftet, samt sprede-/fordelernettet ble fornyet/lagt nytt i 2020-2021, ref. tidligere salgsoppgave.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2020-2021: Elektriske arbeider ifm. oppussing samt oppgradering av sikringsskapet (utført av Elfag Expert, det foreligger samsvarserklæring).
   2023: Byttet 3 stk gamle automater til jordfeilautomater i sikringskap (utført av Lyspunktet AS, dert foreligger dokumentasjon).

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

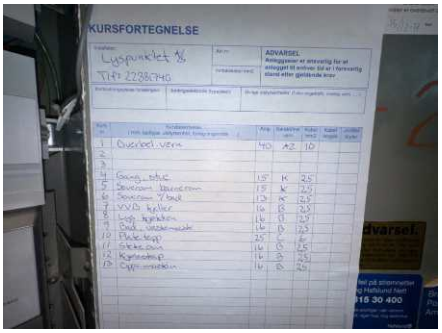
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Kursoversikt



Sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

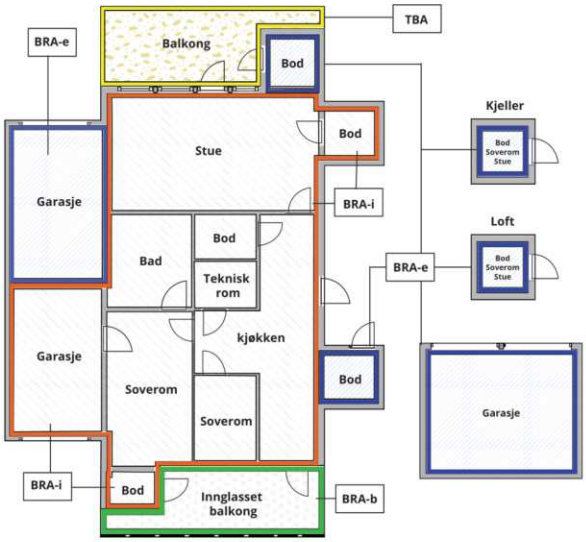
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
1.Etasje	Entré/gang, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Alkove, Stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod 1, Kjellerbod 2	

Kommentar

Loft: 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 17 m² (måleverdig areal ca. 5 m² - BRA-e)

1.Etasje: Entré/gang, bad/wc, 3 soverom, alkove og stue/kjøkken i åpen løsning. Vestvendt balkong på ca. 5 m² (TBA)

Kjeller: 2 kjellerboder på ca. 3,2 m² og 6,4 m² (BRA-e)

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023. Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksterne boder som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 03.03.1950. Opprinnelig separat wc og bad er slått sammen til bad/wc. Bad/wc er utvidet mot entré. Opprinnelig kjøkken er ominnredet til soverom. Kjøkkenet er flyttet ut i stue i åpen løsning. Det ene soverommet er delt av med lettvegg til soverom og alkove.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	78	0

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Lars Kristian Tovik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	184	56		14	23821.2 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Festet

Adresse
Midtåsen 50 A

Hjemmelshaver
Lars Kristian Tovik

Kommentar
Interessenter anbefales å gjøre seg kjent med festeavtalen og de juridiske forholdene rundt dette. Dette gjelder særlig de juridiske forhold vedrørende regulering av festeavgiften, og festers muligheter til innløsning av tomten før eller ved festeforholdets opphør. Selskapet fester tomt av Nobil Utvikling AS.

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Øvre Ljan Boligsameie IV	10 / 490	971534095

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i boligblokk beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Ljabru/Nordstrand i bydel Nordstrand. Boligen ligger på et høydedrag og har en barnevennlig og rolig beliggenhet skjermet for trafikk. Kort avstand til daglige servicetilbud, forretninger, barnehage, skoler og offentlig kommunikasjon. Gangavstand til holdeplasser ved Knud Øyens vei og Ljabru hhv. ca. 200 og 400 m fra boligen, og Hauketo togstasjon. Gangavstand til Nordstrand barneskole, Ljan barneskole og Nordseter ungdomsskole. Nærhet til Sæter handelssenter, Holtet og Lambertseter senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter langs Ljanselven, ved Skredderjordet, samt i Østmarka forøvrig med tur-/lysløyper og fiske-/badevann. Kort vei til badeplasser langs Bunnefjorden ved bl.a. Hvervenbukta, Katten og Nordstrand bad. Også kort avstand til Ekebergsletta og Brannfjell med bl.a. lysløype, idrettsanlegg, minigolfbane, ridesenter, husdyrpark, store friområder og skulpturpark m.m. Med bil tar det ca. 6 min til Hvervenbukta, 7 min til Lambertseter, 10 min til Ekeberg, 11 min til Ryen, 15 min til Oslo S samt 40 min til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles festet tomt for sameiet på ca. 23.821 m² opparbeidet med gressplen og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, samt asfaltert adkomst- og internvei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Inkl.bla. kommunale avgifter, kabel tv og internett, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, festeavgift, nedbetaling av andel fellesgjeld m.m.

Boder/fellesareal: 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 17 m² (måleverdig areal ca. 5 m²), samt 2 kjellerboder på ca. 3,2 m² og 6,4 m². Tilgang til fellesvaskeri og felles sykkelrom.

Parkering: Gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av boligblokker og småhusbebyggelse. Sameiet består 49 seksjoner. Bygningen er oppført på tomt - bortfester er Nobil Utvikling AS.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	31.07.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egne observasjoner	31.07.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	04.08.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egenerklæring	04.08.2025	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2025	
2	06.08.2025	
3	06.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FC7399

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

OPPDRAGSGIVER
Lars Kristian Tovik
+47 454 92 135

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 06.08.2025

MIDTÅSEN 50 A, 1166 OSLO

Selveierleilighet på festetomt

GNR 184 BNR 56 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MIDTÅSEN

Meglers verdivurdering

6 500 000

Ekskl. fellesgjeld

107 869 Fellesgjeld

6 607 869 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	78 m²	15 m²	-	5 m²	-	-
Tomt					23821,2 m²	

Byggeår - stipulert av megler	1953
Soverom	3
Etasje(r)	1
Fellesutgifter/mnd	4800

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Midtåsen 52B, 1166 Oslo	04.12.2024	7 478 000	144 000	7 622 000	1956	79 m²
2	Knud Øyens Vei 9, 1166 Oslo	14.10.2024	6 700 000	0	6 700 000	1999	89 m²
3	Midtåsen 54B, 1166 Oslo	09.04.2025	6 200 000	35 412	6 235 412	1950	78 m²

Lekker og moderne oppusset 4-roms selveier med attraktiv beliggenhet på Midtåsen. Leiligheten har en flott beliggenhet i høy 1. etasje med enkel adkomst. Vesentlig oppgradert i 2020/2021 med bl.a. nye overflater, renovert og utvidet bad/wc, endret planløsning og nytt kjøkken.

Videre har leiligheten en meget god og gjennomgående planløsning med kjøkken og stue i åpen løsning samt tre soverom i tillegg til sovealkove på et av soverommene.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

Øystein Opheim
Privatmegler og Eiendomsmegler
oystein.opheim@privatmegleren.no
+47 930 31 016

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

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Vår ref:	Deres ref:	Dato:
Ali Al-Furaiji	38251146	04.08.2025

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. 14, S & J kunde nr. 10213
Adresse: Midtåsen 50 A, 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.

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 48
Andel utgifter pr. 31.12.24: kr 6.423

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: Al-furaiji@salomon-johansen.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251146

Selger 1 navn
Lars Kristian Tovik

Gateadresse
Midtåsen 50A

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251146

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppussing av bad ble utført på bestilling av tidligere eier i 2021. Det ble bekreftet i salgsoppgaven da jeg kjøpte at dette er utført av faglærte og at det finnes dokumentasjon på at arbeid er i henhold til standard/regelverk for våtrom.

Arbeid utført av: TBC

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppussing av bad ble utført på bestilling av tidligere eier i 2021. Det ble bekreftet i salgsoppgaven da jeg kjøpte at dette er utført av faglærte og at det finnes dokumentasjon på at arbeid er i henhold til standard/regelverk for våtrom.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 38251146

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251146

Tilleggskommentar

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: 38251146

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Tovik	7dbfdb8b968de5529de6 ad17b2050b62f63d425b	05.08.2025 09:11:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251146

- 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

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

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.

Øvre Ljan Boliglag SA

ÅRSREGNSKAP 2024

RESULTAT

DRIFTSINNTEKTER	**Noter**	**2024**	**2023**
Festeavgift	1	349 552	349 552
Driftstilskudd	1	30 000	30 000
Garasjeavgift - eksterne		32 500	35 000
Garasjeavgift		81 900	81 900
Opplysningsvesenets Fond		12 000	
Domstolene		2 051 267	
Nobil Eiendom		275 000	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 832 219**	**496 452**
DRIFTSKOSTNADER			
Leie lokaler		2 100	6 000
Festeavgift		349 552	349 552
Annet driftsmateriale		270	2 632
Trefelling		41 250	22 500
Lisens, Tripletex		5 233	
Montering av lamper gangvei			23 375
Revisjonshonorar		9 100	6 188
Regnskapshonorar		14 532	32 344
Juridisk honorar		918 232	2 123 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 340 269**	**2 565 591**
D R I F T S R E S U L T A T		**1 491 950**	**-2 069 139**
Ekstraordinære midler			1 900 000
Sum ekstraordinære forhold		**0**	**1 900 000**
Renteinntekter		14 578	
Rentekostnader		15 638	
Bankgebyrer		5 494	4 330
RESULTAT AV FINANSIELLE POSTER		**-6 554**	**4 330**
ÅRSRESULTAT		**1 485 396**	**-173 469**

Alle dokumenter til innkallingen har tidligere ligget tilgjengelig på hjemmesiden til ØLB III. Skifte av plattform hos OBOS gjør at dette ikke lenger er mulig. Dokumentene sendes derfor ut til medlemmene via den enkeltes sameie.

Innkalling til

ordinært årsmøte i

Øvre Ljan Boliglag SA – 2025

Styret i Øvre Ljan Boliglag SA kaller inn til ordinært årsmøte. Møtet finner sted:

tirsdag 10.06.2024

Nordstrandhuset

Kl. 1830

Dagsorden:

1. **Konstituering av møtet**
    1. Godkjenning av innkallingen
    2. Valg av møteleder. Forslag er Vibeke Midgaard
    3. Valg av referent. Forslag er Aleksi Luukkonen.
    4. Valg av 1 medlem til å underskrive protokoll (det opplyses om at dette ikke er et krav etter vedtektene, men har vært vanlig å gjøre i ØLB SA). Dersom det ikke er mulig å finne noen som vil signere, blir protokollen sendt ut uten signatur av medlem.
    5. Godkjenning av dagsorden

2. **Informasjon om styrets arbeid siste året**
    1. **Styrets årsberetning:** Årsberetningen forutsettes lest. Evt. spørsmål besvares.
    2. **Orienteringssak:** Det informeres om at Nobil igjen har gått til sak mot medlemmene i ØLB SA. Denne gang mot sameiene. Adv. Andersen har hatt møte med styrene i sameiene og det ble vedtatt å organisere arbeidet på samme måte som tidligere. Spørsmål besvares.

3. **Regnskap, årsresultat og budsjett**
    1. **Gjennomgang regnskap, årsresultat og budsjett.** Utsendt dokumentasjon forutsettes lest. Evt. spørsmål besvares.
    2. **Årsresultat – godkjenning.** Det stemmes ved håndsopprekning om årsresultatet kan godkjennes. Det stemmes JA eller NEI ved håndsopprekning.

4. **Saker til behandling/avstemming:**

    1. **Tilleggsgarasjeavgift for eksterne garasjeeier – se eget skriv for bakgrunnsinformasjon:** Styrets forslag for tilleggsavgift for eksterne garasjeeiere er 2 500 kr. Avstemming ved håndsopprekning. Det stemmes først NEI og deretter evt. JA

om det er behov for det. Forslaget må ha 50 % av de avgitte stemmene for å bli vedtatt.

2. **Budsjett:** Det er Styrets oppgave å legge frem et budsjett. Budsjettet stemmes ikke over, men det stemmes for å gi en synliggjøring av hvordan medlemmene i ØLB stiller seg til budsjettet Styret har lagt frem. Avstemming gjøres ved **håndsopprekking der de som ønsker å stemme NEI til budsjettet rekker opp hånden**. Til orientering har årets budsjett tatt høyde for noe advokatbistand, men det er umulig å si sikkert hvor mye som vil måtte brukes. Budsjettet er så langt planlagt til 700 000 kr. Deler av summen vil dekkes av det som står på ØLB SAs konto. Resten vil måtte hentes inn ekstraordinært hos sameiene/medlemmene i ØLB. Årsmøtet oppfordres til å gi Styret fullmakt til å bruke det som er nødvendig. Budsjettet er et forsøk på å sette en ramme. Det orienteres om at ØLB skal – og er pålagt – å innhente penger til å sikre forsvarlig drift. Når det er nødvendig, må pengene hentes inn fra sameiene. Styret legger selvfølgelig opp til en så nøktern bruk av advokat som mulig, men understreker at det er Styrets vurdering at medlemmene i ØLB er best tjent med at man heller får vurdert ett hensyn for mye, enn ett hensyn for lite. ØLBs advokat har pekt på at Styret «ikke løper ned dørene» hos ham og at «advokat er nødvendig gitt situasjonen ØLB befinner seg i».

3. **Valg av revisor:** Med henvisning til nylig avholdt ekstraordinært årsmøte for å velge fra revisor, og at det ikke har vært mulig å få tak i ny revisor, velges det ikke revisor i år. Det orienteres om at det ikke er krav til revisor etter vedtektene.

5. Valg av styre for neste periode

1. **Fra sameiene er følgende innstilt:**
    i. Avklares innen årsmøtet, ØLB I
    ii. Ellen Sandøe, ØLB II
    iii. Vibeke Midgaard, ØLB III
    iv. Jørn Øwre, ØLB IV
    v. Aleksi Luukkonen, ØLB V
    vi. Torunn Tjelle, ØLB VI

Oslo, 20.05.20245

Styret i Øvre Ljan Boliglag SA

Anders Åkerstrøm /Sameie I/, Ellen Sandøe/Sameie II/, Vibeke Midgaard/Sameie III/,

Jørn Øwre/Sameie IV/, Aleksi Luukkonen /Sameie V/, Torunn Tjelle /Sameie VI/

Årsberetning for Styret i ØLB SA – for året 2024

Det er avholdt 3 styremøter i 2024. Styremøtene er holdt fysisk.

Søppel og renovasjon/gjenbruksstasjon hjørnet Nøttekneika/Midtåsen
Det vises til tidligere års informasjon. Området blir fortsatt forsøplet en god del, men det ser ut til å fungere noe bedre med ryddegruppen til Oslo renovasjonsetat.

Tomtefestesaken

I starten av mars 2024 informerte ØLB SA Nobil om at ØLB ikke gikk videre med innløsning.

I april anket Nobil avgjørelsen om saksomkostninger til HR og mente at ØLB skulle betale Nobils kostnader. Dette fordi ØLB ikke gikk videre med innløsning. ØLB SA v/adv. Andersen måtte dermed håndtere anken gjennom flere prosesskriv til HR. I oktober 2024 avgjorde HR ved en kjennelse at Nobils standpunkt ikke var riktig. Dette er endelig avgjort, men Nobil fortsetter å hevde at ØLB må betale kostnadene. Det gjenstår å se hva som evt. blir Nobils oppfølging av dette.

Årsmøte
Ordinært årsmøte ble avholdt 03.06.24 på Nordstrandhuset.

Økonomi overordnet
Det vises til regnskapet for konkrete tall.

I 2024 var det planlagt å hente inn 700 000 kr fra sameiene. En tilbakebetaling fra Staten på ca. 2 018 000 kr, gjorde at Styret revurderte og besluttet at de budsjetterte 700 000 kr ikke skulle hentes inn likevel. Tilbakebetalingen fra Staten skyltes en rettsrunde i lagmannsretten som måtte avbrytes pga. et dødsfall blant skjønnsmedlemmene (2021).

Styret har besluttet at det skal stå minimum 400 000 kr på ØLB SAs konto til enhver tid. Dette for å kunne dekke festeavgiften og mindre fakturaer. Når ØLB SA evt. vil trenge bedre likviditet vil dette hentes inn fra sameiene. Innhenting kan skje med kort frist og sameiene må planlegge for at det kan skje.

Humlehagen
Humlehagen er fortsatt et flott område som er dedikert til humler og bier. Her får mange nyttige vekster vokse fritt. Ved solskinn er det yrende liv i Humlehagen, med humler, bier, sommerfugler, gresshopper og andre insekter. Ta veldig gjerne turen innom Humlehagen, og hjelp gjerne til med å plukke opp hundebæsj og søppel, dersom du ser noe slikt.

Sak om forsøk på deling av bnr. 45 på ØLB SAs område:
Saken har versert i systemet i mange år. Nobil har forsøkt å dele opp brn. 45 i 3 deler med eget bruksnummer. Dette for å forsøke å få til bygging opp mot eksisterende reguleringsplan. I 2024 har

Statsforvalteren igjen avslått PBEs avslag på behandling og endelig avgjort at saken må realitetsbehandles. Realitetsbehandlingen er ikke avsluttet.

Skogskjøtsel/trepleie - overordnet:
I høst er det - som vanlig - avholdt vernerunde for sikkerhet mht. trær på området til ØLB SA. Som tidligere er det en arborist som gjør vurdering av hvilke trær som evt. må håndteres. Det kan være grener som må skjæres ned, hele eller deler av trær som må felles eller omdannes til habitatstammer, vekst opp mot strømledninger og andre vurderinger.

Arboristen sier tilstanden i skogen er god, at det er en meget god variasjon av vekst med forskjellig typer trær og andre vekster. Skogen greier seg godt selv mht. å sikre ettervekst der dette er mulig. Trær har alltid en kamp om plass og lys, og det er slik det skal være. Det er observert trær med fantastiske stammer.

Tyritoppsopp er å finne på en del trær. Arboristen har vurdert dette, men han sier det ikke er hensiktsmessig eller økonomisk forsvarlig å forsøke å bli kvitt alt, men noe vil bli tatt der det er hensiktsmessig.

Skogen er vårt fantastiske fellesområde, og Styret er opptatt av å passe godt på den.

Styret peker på at det er viktig å beholde arboristen som er brukt i flere år og som har opparbeidet seg en inngående innsikt i vårt område. Nevnte arborist er opptatt av det samme som ØLB SA – å verne skogen så godt som mulig og beholde så mange trær som mulig.

Skogskjøtsel - konkret
Årsmøtet vedtok å bruke kr. 30 000 på skogskjøtsel. Det er gjennomført skogskjøtsel i 2024 for 41 250 kr. Prisene hos arboristen har – som alle andre priser i samfunnet – økt.

Bortfester har i 2017 bekreftet at de følger tidligere prosedyre med varsling iht. «Retningslinjer for trepleie».
Det gjennomføres minst 1 vernerunde hvert år der konkrete trær vurderes opp mot nødvendig felling. Kun nødvendig trefelling/trepleie utføres. Der det er mulig og hensiktsmessig felles trærne ikke, men det etableres habitatstammer. Habitatstammer er gir godt levemiljø for biller, insekter og andre småkryp. Dette er igjen godt for miljøet.

Fellesarealene:
Styret minner om at hele området i hovedsak er fellesområde, med unntak av de helt nære områdene rundt husene, der sameiene har ansvar for tilsåing og beplantning. Fellesområde betyr felles benyttelse.

Gul liste:
I mars 2020 ble bygningene og områdene i Midtåsen 49-59 oppført på Byantikvarens gule liste. Det har vært upresist i Styrets årsberetning tidligere og også misforståelse mht. hva som er oppført og Styret presiserer derfor her.

Garasjelagene:

I 2024 vedtok årsmøtet en vedtektsendring der eksterne garasjeeier ikke kan være garasjelagsledere. Den ene eksterne garasjelagslederen har etter dette fratrådt.
Styret i ØLB SA håper flere medlemmer som ønsker garasje vil sette seg på ventelister som skal være etablert i alle garasjelagene.

Skilting av parkering på fellesarealer:
Gjennom årene er det observert at en del som ikke er medlemmer i ØLB SA parkerer biler, kranvogner, hengere og annet på fellesparkeringen langs Midtåsen (overfor nr 51 og nr 53) og ellers parkering langs veien (offentlig parkering).

Garasjeavgift
Det avtroppende styret mener garasjeavgiften fortsatt skal være på 900 kr pr garasje pr år for medlemmer i ØLB SA og en høyere tilleggsavgift for ikke-medlemmer i ØLB. I 2024 var tilleggsavgiften på 2 500 kr pr garasje pr år. Styretforeslår samme tilleggsavgift for 2025. Dersom medlemmer av ØLB SA mener avgiften skal være høyere, må dette fremmes som et årsmøteforslag innen fristen. Årsmøtet vil avgjøre avgiften for ikke-medlemmer.
Det er fortsatt Styrets klare mening – og oppfordring – at garasjene som eies av ikke-medlemmer skal selges tilbake til medlemmer i ØLB, slik at man er i tråd med vedtektene.

Budsjett og driftstilskudd
Budsjettet for 2025 er basert på lik festeavgift som fjoråret (KPI-regulering skjer i 2027) og at garasjeavgiften blir som i 2024 for medlemmene. Avgift for garasjeeiere som ikke er medlemmer i ØLB vil bli besluttet av årsmøtet.
Driftstilskuddet fra sameiene – som er på 30 000 kr - er så langt ikke foreslått økt. Styret vil kalle inn midler ved behov. Sameiene må planlegge for å kunne betale inn til ØLB SA med kort frist. Styret antar at Nobil vil finne på aktiviteter som gjør det nødvendig å benytte advokat, og derfor et behov for ekstrainnkallinger fremover også.

Økonomi og regnskap
Regnskap føres av Delib AS (tidl. Regnskapstjenester Dalan) som har ført regnskapet i flere år. Fakturaer og festeavgift betales også av Delib.

Det informeres også om at ØLB SA ikke fikk betalt festeavgiften til tiden i 2024 og det påløp dermed en morarente.

Advokatkostnader ut 2024
Totale advokatkostnader i forbindelse med tomtefesteprosessen fordeler seg ca. slik:
2017: 124'
2018: 450'
2019: 561' (inkluderer 245 062,50 kr som er betalt i januar 2020, og er dekket av utbetaling fra rettshjelpsforsikring)
2020: 1 649 418 (rettshjelpsforsikring på 312 500 kr kom inn på konto i januar)
2021: 2 214 917
2022: 1 699 000
2023: 2 123 000
2024: 949 435
Totalt: 9 771 435 (ca)

Fordelt pr medlem ut 2024 = ca. 58 511 kr

Hvorav:

- ca. 2 700 kr pr medlem i ØLB er tatt fra midler som stod på konto i ØLB ved starten av konflikten.
- Ca. 10 985 kr pr medlem er hentet inn ved ekstrainnkallinger i 2019 og 2020
- Ca. 13 263 kr pr medlem er hentet inn ved ekstrainnkallinger i 2021
- Ca. 10 173 kr pr medlem er hentet inn ved ekstrainnkallinger i 2022
- Ca. 12 713 kr pr medlem er hentet inn ved ekstrainnkallinger i 2023
- Ca. 5 685 kr pr medlem er dekket av midler på konto i 2024
- Ca. 1 060 kr pr medlem er dekket av andre inntekter til ØLB (garasjeavgifter)
- Ca. 1 632 er dekket av rettshjelpsforsikring

Oppstilling av ca. saksomkostninger i rettssaken - for begge parter:

	Tingretten	**Lagmannsretten nr 1**	**Lagmannsretten nr 2:**	**HR:**
Nobil:	4,6 mill	6,8 mill	4,5 mill	5,0 mill
ØLB SA:	1,6 mill	2,4 mill	1,8 mill	1,5 mill

Styret presiserer at dette er overslag og det er derfor ikke helt nøyaktig.

Til slutt:
For påtroppende styre anser årets styre det som viktig å følge opp tomtefesteprosessen og sikre informasjon og avholdelse av informasjonsmøter, samt organisere videre tiltak som evt. måtte bli nødvendige.
Det pekes på at prosessen ØLB SA befinner seg i gjør at flere i styret må ha saken med seg til enhver tid, og at både ansvaret og arbeidsbelastningen er stor.
Styret ønsker å takke alle medlemmer som yter en ekstra innsats for fellesskapet på lagets fellesarealer.

Styret for ØLB 2024/25.
2025.05.20

Anders Åkerstrøm /ØLB I Ellen Sandøe/ØLB II/ Vibeke Midgaard/ØLB III/,

Jørn Øwre/ØLB IV Aleksi Luukkonen /ØLB V Torunn Tjelle/ØLB VI/

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

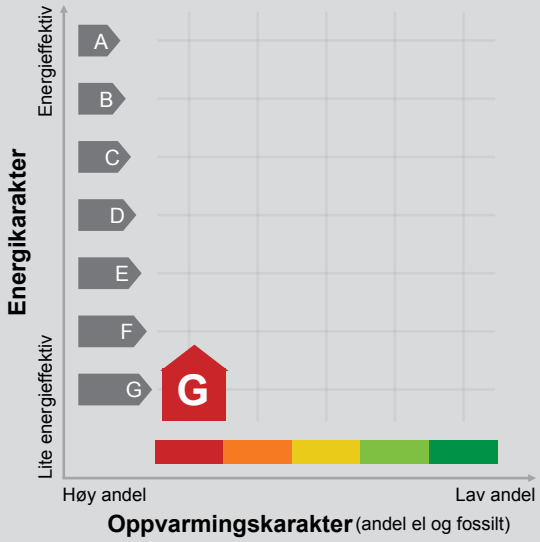
Jeg/vi bekrefter herved, at fru Marie Rasch og frk. Ellen Marie Rasch har underskrevet dokumentet i vort/mit nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Carsten Lütken.

Rett avskrift:

ENERGIATTEST

Adresse	Midtåsen 50A
Postnummer	1166
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	184
Bruksnummer	56
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80442580
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	cc7f4e1e-68a9-4252-ade2-b5a8d888a6a3
Dato	16.02.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PIPE EKSPERTEN AS
Postboks 2089
1760 HALDEN

Dato: 01.09.2016

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

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

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

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201606734			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Flyfoto			1/5
Kart			1/6

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.09.2016 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler

Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Øvre Ljan Boligsameie IV v/M.Sand
Midtåsen 48 A

1166 OSLO

Olsen, Reidar
Tromsøgata 12

0565 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	910100361	94/46177

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	18. august 1994

Arbeidssted : 184/0056 Midtåsen 50
Byggherre : Øvre Ljan Boligsameie IV v/M.Sand, Midtåsen 48 A, 1166 OSLO
Arbeidets art: UTV.ISOL. AV FASADER - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anders Sundt
Avd.ing.II

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning avskerom i kjeller

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Midtåsen 50	Gnr. 184, bnr. 56	63/206

Byggherre

Övre Ljan Byggelag
v/advokat O. J. Krogen
Kirkegaten 8
OSLO 1

Ansvarshavende

LI/AGH
Dato
25. mai 1970.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

fung. Bygningsinspektør
L. Isnes

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skj. C-16. 6000. ANDVORD. 22604/70. —

184 / 56	Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV: DNK
år 1	A/S. Øvre Ljan Boliglag	Hans og Odd		Tomt nr.: 50 A-B til Vei 1705 Midtåsen
bk 123	O. J. Krogen	Brochmann		Parsell nr.: Sted: Gjøvik
	Linkvegt 8 Oslo	Linkvegt 15		Ferdigattest:

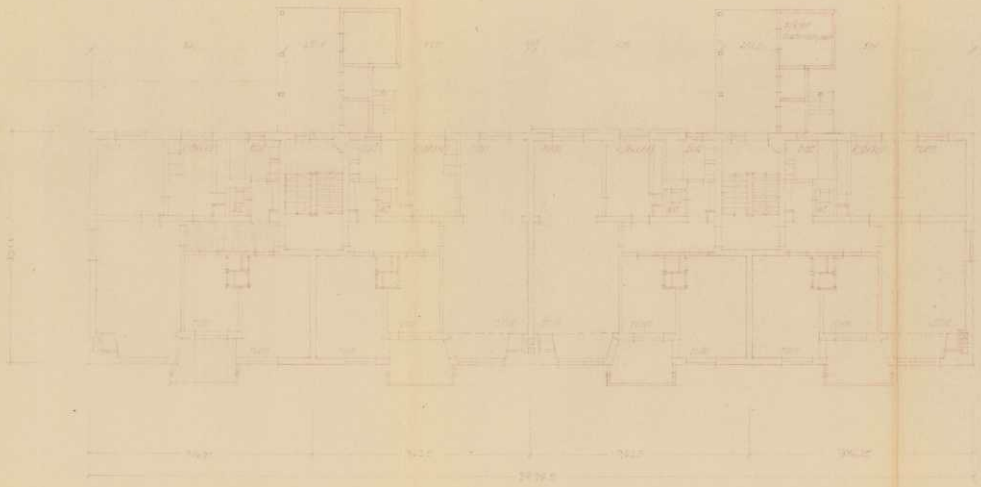
Veiattest: 1/7-50 | Kloakkattest: | Feierattest: 1/7-50 | Hageplan iorden: | Meldt ferdig: | Meldt mangler rettet: | Sendt Veisjefen: 4/3-50 | Retur: 7.6.50

Datum	L.nr.	Bilag	Innhold:	Eksp.	
3/3-50	652	1	Eksp. Tegningshus	12/5-50	Skur 1302 1947 - Vånings- hus Tilskr. foreldet
	9/12	2	Situ. pl.		
		3	Sit. kart		
		4	Tegn. 5001-01 Kjeller		
		5	" 5001-02 Etg.		Fasadtråd 24/3
		6	" 5001-03 Loft	12/5-50	Stikktråd 9/3 —
		7	" 5001-04 Fas. V		Brann v. 9/3 D 13/3 — ikke
		8	" 5001-05 "		
		9	" 5001-06 " Snitt		
		10	" 5001-07 Typeplan		
		11	Sit. plan		
		12	Skr. fra ark		
			Bo.r. utt. meldt	16/3-50	
1/4-50	5045	13	Kjellerplan	12/5-50	Bo.r 13/4 B.ved 26/4 D 3/5 — ikke
		14	Etasje "	"	Fasen
		15	Fasaden Snitt	"	Fl. V/K
		16	Fas. Øst	"	
		17	" Vest	"	
3/4-50	5095		Avsvarsh.	1/5-50	Rolf. Knut Johannessen (2130)
8/5-50	6812	18	Andr. gravetill.		
			Bo.r utt. meldt	8/5-50	
13/5-50	13/12-49	19	Skur Tegning		
		20	Kjellerplan		

Math vorden

1 etg: 380 m²
2 etg: m²
3 etg: 380 m²
etg: m²
Gar.: m²
Sum tilskr. 13 r
L: 12/4

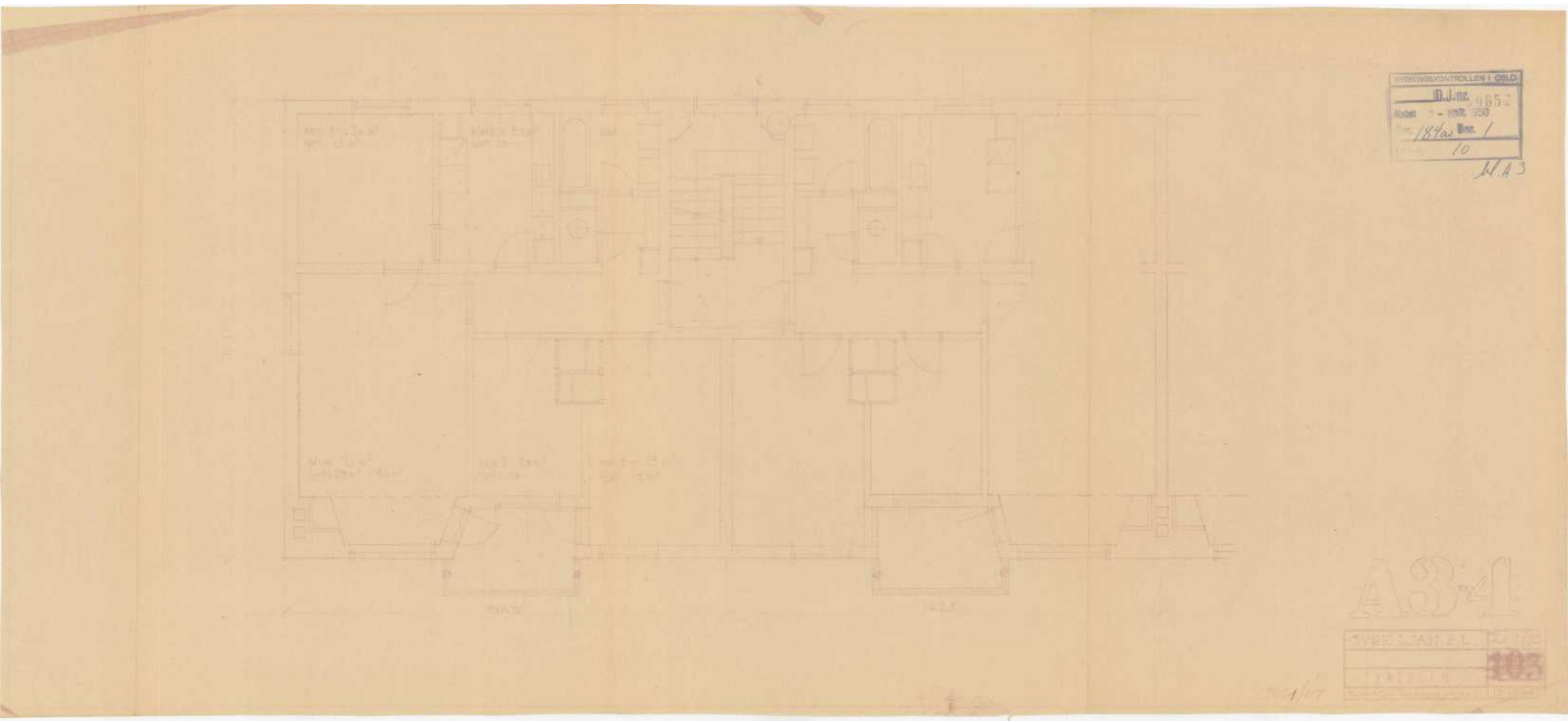
11/E



BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 0852
Mottatt 2 - MAR. 1950
Dato 18 aug Bnr. 1
5
H A3

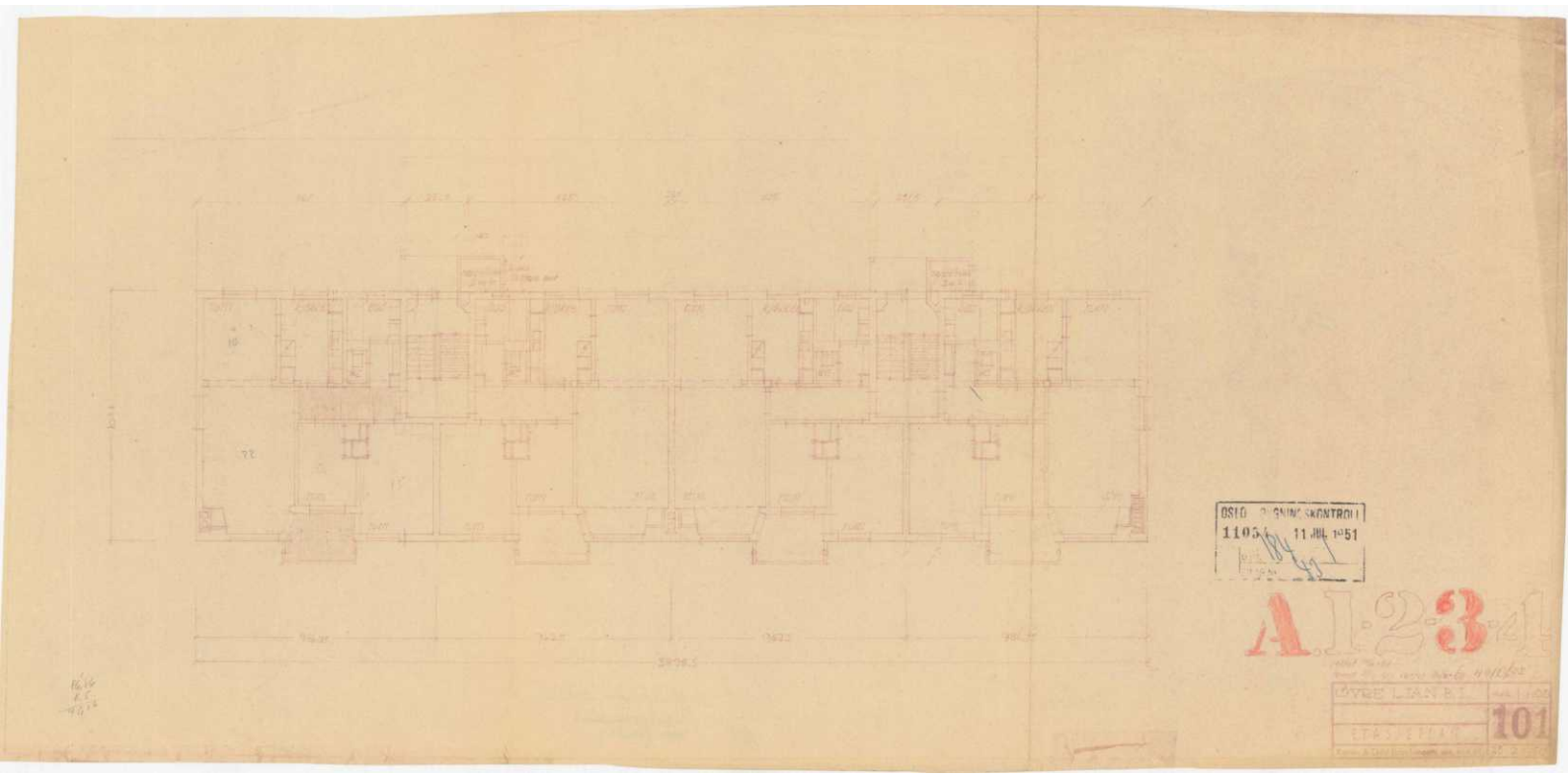
A 33

SVEIAN A/S
STASJONSPLAN
101



BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 9652
Rotel 1 - MAR. 1950
Gnr. 184 Bnr. 1
10
W.A 3

A3
TYPE-TEGNING
105



OSLO BYGNINGSKONTROLL
11 JUL 1951

A II-2-3-4

101

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.

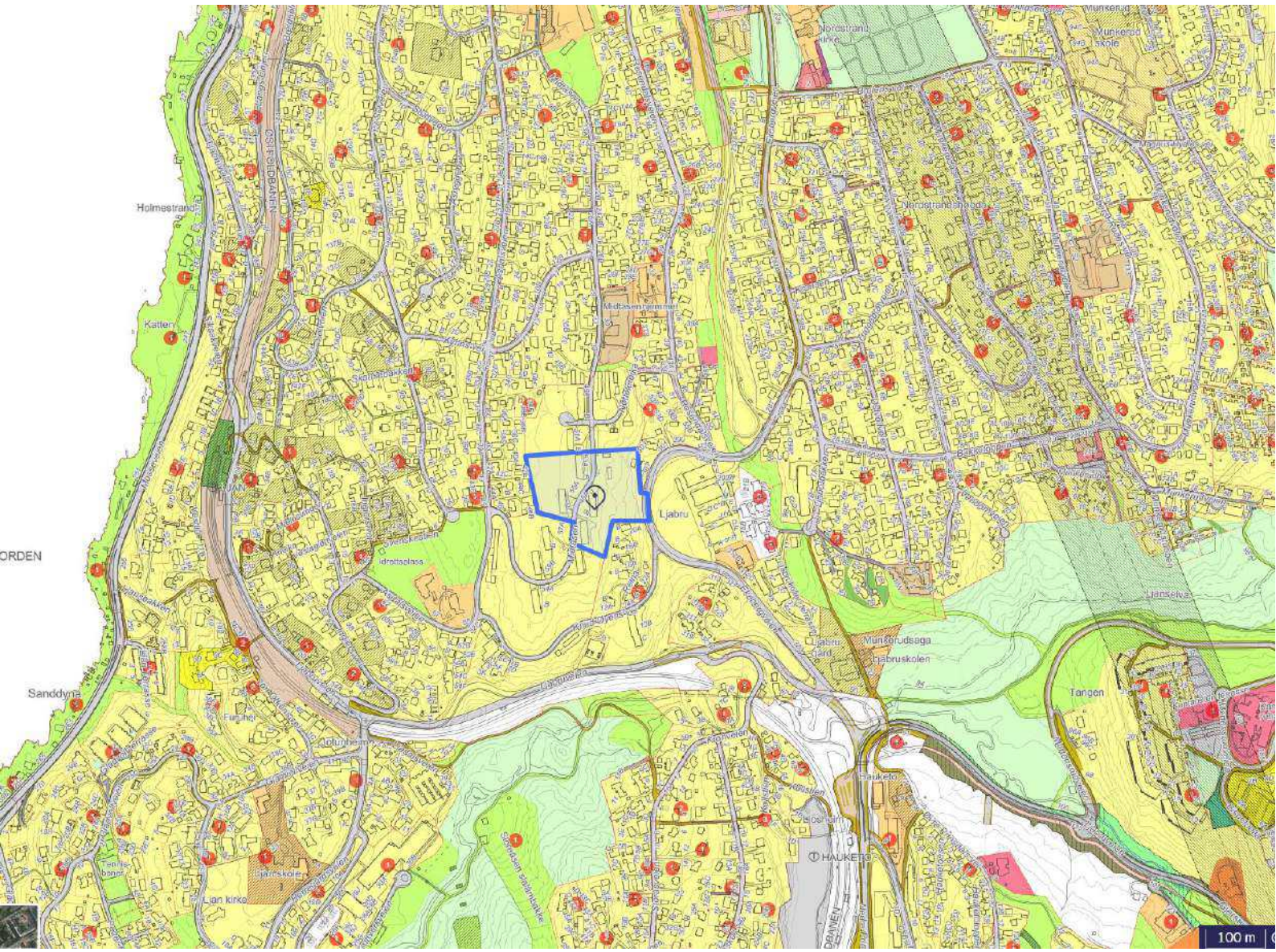
§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan 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.


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

Midtåsen 50A

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 1.1 km
Ljan skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 ... 261 elever, 11 klasser	16 min 1.3 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	11 min 1 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	6 min 2.7 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	6 min 3.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	9 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ljabru Linje 19N, 79	8 min 0.7 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min 0.7 km
Ljan stasjon Linje L2	12 min 1.1 km
Munkelia Linje 1, 4	7 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 7.7 km

BARNEHAGER

Skredderstua barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.5 km
Skredder'n barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min 0.5 km
Rosenhagen barnehage (1-5 år) 135 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Matkroken Ljabru	9 min
Joker Ljan	13 min

FINN 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	18 min
Apotek 1 Nordstrand	18 min
Holmlia Vinmonopol	7 min

SPORT

Skredderjordet sandvolleyballbane	6 min
Ljan skole	15 min
EVO Nordstrand	17 min
Fresh Fitness Hauketo	18 min

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil



FINN
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 50A, 1166 Oslo
Gnr. 184, Bnr. 56, Snr. 14, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251146

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øystein Opheim
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 930 31 016
E-post: oystein.opheim@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.
