PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

MIDTÅSEN 59B

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Midtåsen 59B

1. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

Leilighet 1 etasje.
Midtåsen 59B
1166 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 15/12/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:184, Bnr: 55
Hjemmelshaver:	Bente Sørum.
Seksjonsnummer:	39
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1951.
Tomt:	30.122 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Margrethe Rønning.
Befaringsdato:	17.11.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Festet tomt.
Opparbeidede fellesarealer med gressplener, beplantning, naturtomt og asfalterte gangveier.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 3 etasjer i tillegg til loft og kjelleretasje.
Antatt fundamentert til fast grunn/faste masser. Ukjent grunnforhold.
Grunnmur oppført i betongkonstruksjoner.
Etasjeskillere i armerte mur-/betongkonstruksjoner.
Yttervegger, bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger antatt oppført i hulmur/teglsten, utvendig pusset og malt.
Saltak konstruksjon tekket med betong takstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje iht alder.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: varmekabler/folie med termostat i toalettrom, bad og kjøkken.
Lagring: loft og kjellerboder.
Parkering: medfølger plass i garasjeanlegg. Felles biloppstillingsplasser med ladere.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.
Dørcalling.

DOKUMENTKONTROLL:
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester og original tegning.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: fliser over kjøkkenbenkene, på bad og toalettrommet.
Malt Panel av mdf plater på et av soverommene.
Øvrige overflater av slette, malte betongvegger.
Tak: nedsenket platehimling med innfelt downlights i gang, kjøkken og bad.
Malt panel med innfelt downlights på soverommene.
Malt betonghimling i stuen.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I regi av sameiet:
2023 - rehabilitering av bunnledning (avløpsledning under huset) for nr 59
nye stakeluker på alle soilrør.
Gjennomført tilsyn av alle pipeløp.
2019 - Installering av 8 stk El-bil ladeplasser.
2018- Utskifting av røykvarslere og brannslukkingsapparater.
Oppgradering av sikringsanlegget for fellesstrøm i alle hus.
2017 - Drenering rundt alle husene.
Nye betongtakstein og takrenner over innganger.

FELLESKOSTNADER:
Se salgsoppgaven.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etasje	79			5	79	0
Loft og kjellerboder		2				
SUM BYGNING	79	2		5	79	0
SUM BRA	81					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, bad, toalettrom, kjøkken, stue og 2 stk soverom.

BRA-e:

Loft og kjellerboder.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Leiligheten disponerer boder i loft og kjelleretasjen.
Boder i kjelleretasjen var ikke tilgjengelige under befaringen.
Mål er innhentet fra selger.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Loftsboden har skråtak og et målbart areal på 2.2 m² og et gulvareal på 14 m².
Leiligheten disponerer i tillegg 2 stk kjellerboder.
Disse var ikke tilgjengelige under befaringen og derfor ikke oppmålt.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten er befart i dag/ettermiddagslys med variabel tilgang til vurderte bygningsdeler.
Et av soverommene var ikke mulig å kontrollere pga vanskelig fremkommelighet.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Margrethe Rønning.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

15/12/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1- greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skuffer.
Slette fronter og dempefunksjoner.
Overskap med to speildører og integrert lys.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare glassdører.
Dusjsett med 2- greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Badet er fra ukjent år.
Det gjøres oppmerksom på keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.





Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 600 mm x 600 mm fliser.
Nedsenket gulv i dusjsonen som er flislagt med 95 mm x 95 mm fliser.

Merknader: Nedsenket gulv i dusjsonen og terskelhøyden er målt til 5 mm.
Iht dagens forskrifter og normer skal minimumshøyden være henholdsvis 10 og 15 mm.
Ikke kontrollert under vaskemaskinen.
Det gjøres oppmerksom på at keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.





Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under og bilde.

Plastsluk med vannlås med synlig antatt banemembran eller slukmansjett bak klemringen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da tilstøtende vegger er av betong/mur.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Membran har en antatt levetid på 20 år.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Det er registrert hull i membran/mansjett ved sluket.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent år.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med benke og overskap.
Profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Benkeplatene har beskyttelseslister i frontene.
Stålvask med 1- greps blandebatteri og avrenningsplate.
Integrert platetopp med komfyrvakt og ovn.
Opplegg for oppvaskmaskin med installert automatisk lekkasjestopper iht dagens forskrifter og krav.
Ventilator med kullfilter.



Merknader: Innredningen fremstår uten merkbare skader og med normal bruksslitasje iht alder.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Dører av tre med slette, malte fronter.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 12 mm.
Høyder i leiligheten:
bad - 2.40 m.
gang - 2.35 m
stue - 2.48 m.
kjøkken - 2.43 m.
soverom - 2.39 og 2.37 m.
Vedovn i stuen med gnistfangerplate på gulvet foran åpningen.

Merknader: Det er registrert svikt og knirk i gulvet ved gangen.
Eldre dører av tre.
Det anbefales kontroll av ildsted og pipeløp, minst hvert 4 år.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vertikalhengslede vinduer og balkongdører av tre med utvendige alubeslag.
2- lag energiglass og datostemplet 2007.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter.
Sikkerhetslås og kikkehull.
Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - db 35. Ukjent alder.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Vinduer og dører er funksjonstestet tilfredsstillende.
Vindu ved et av soverommene er ikke funksjonstestet pga manglende fremkommelighet.
Merker på fronten av ytterdøren. TG 2.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Vestvendt balkong på 5 m² med utgang fra stue og soverom.
Utkraget og inntrukket betongkonstruksjon.
Terrazzomalt betonggulv.
Rekkverk av jern med vertikale spiler.
Hele balkongen er dekket av ovenforliggende leilighet og balkong.
Fjernstyrt markise.
Enkel stikkontakt på ytterveggen.

Merknader: Rekkverkshøyden er målt til 1.0 meter.
Utover dette er balkongen kun visuelt kontrollert.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent år.

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk. Se bilde under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.





Vannledninger av rør i rørsystem, kobber og rustfri stål.
Synlige avløpsrør av plast.
Fordelerskap på badet.

Merknader: Hovedstoppekranen er ikke lokalisert.
Vannrør av kobber har en anbefalt brukstid på 50 år.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Ihht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1997.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.



©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmtvannsbereder på 116 liter er plassert i benkeskap på kjøkkenet.
Berederen har tilfredsstillende plassering, da den er lekkasjesikret iht dagens forskrifter og krav.

Merknader: Beredere av stål har en anbefalt brukstid på 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Byggeår
Det var sist inspisert i ukjent år.
Det var rengjort i ukjent år.
Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med friskluftstilførsel via veggventiler òg lufteventiler på vinduene.
Veggventil fra bad til toalettrommet.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.
Tilluftsspalte under dørbladet på toalettrommet og bad.

Merknader: Ikke tilstrekkelig og tilfredsstillende avtrekk på kjøkken og bad iht dagens forskrifter og krav.
Det gjøres oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater avtrekk i felles kanaler.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.
Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang, rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på 40 ampere og 5 stk kurser.

Merknader: Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag
at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon
i henhold til NEK 405-2,
som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2	Bad Overflate gulv
	For lav terskelhøyde og nedsenket gulv iht forskrifter og normer.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vannrør av kobber har passert over halvparten av anbefalt brukstid. Manglende dokumentasjon.
6.2	Varmtvannsbereder
	Berederen har passert anbefalt brukstid.
6.3	Ventilasjon
	Ikke tilstrekkelig avtrekk på kjøkken og bad iht dagens forskrifter.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Hull i membran/slukmansjett ved sluket. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 10.000-20.000.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250284

Selger 1 navn
Margrethe Rønning

Gateadresse
Midtåsen 59B

Poststed	Postnr
OSLO	1166

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Bente Sørum

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250284

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250284

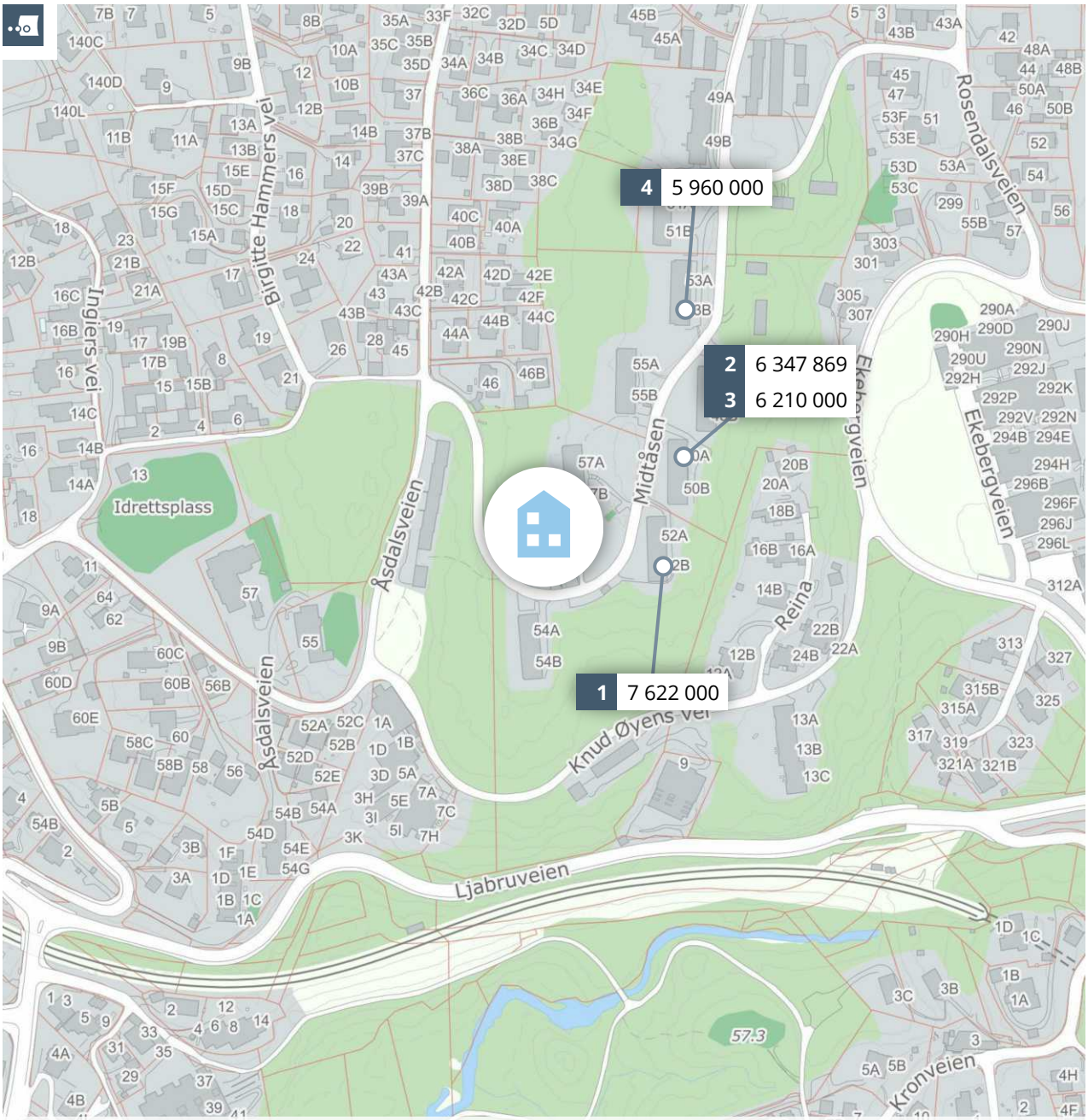
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Margrethe Sørum Rønning	f006bc521a9c1ebdd74ca5b7f7ed07d12a963134	14.01.2026 12:03:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250284

- 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



Meglers verdivurdering

MIDTÅSEN 59 B

PRIVATMEGLEREN

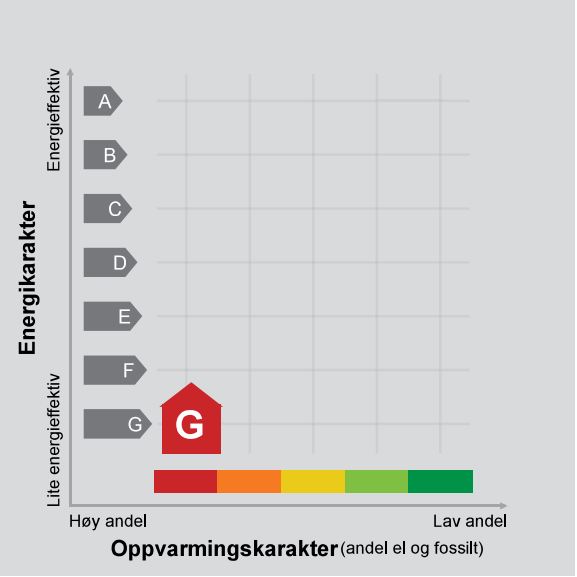
Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 16.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

ENERGIATTEST

Adresse	Midtåsen 59B
Postnummer	1166
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	184
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	39
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80442564
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-236676
Dato	17.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Redusér innetemperaturen**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1951
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

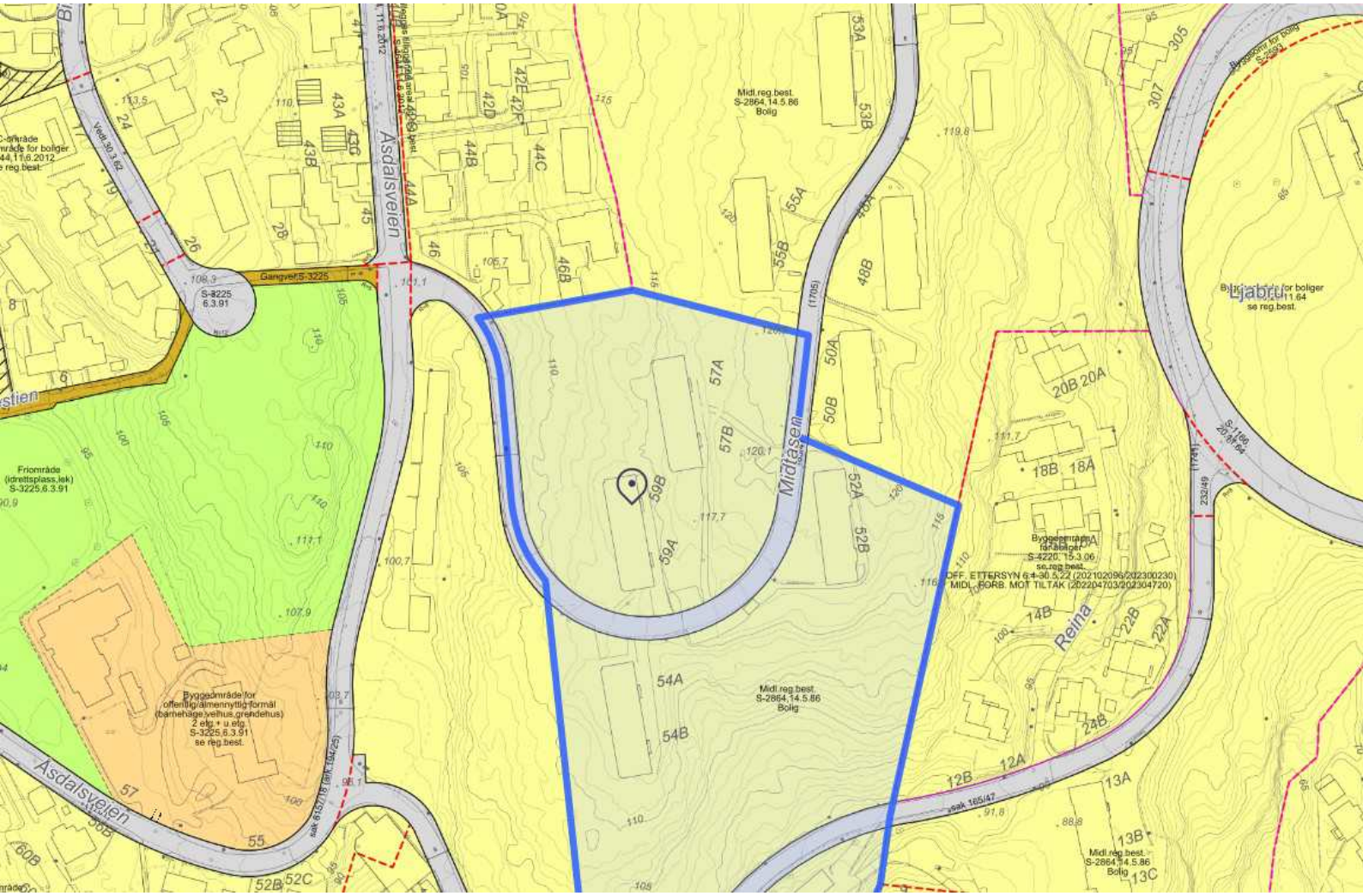
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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


Asdalsveien
Midtåsen
Reina
Ljabru
Gangveg FS-3225
S-8225
6.3.91
Friområde
(idrettsplass,lek)
S-3225.6.3.91
Byggeområde for
offentlig/almennyttig formål
(barnehage,velhus,grendehus)
2 etg. + u.etg.
S-3225.6.3.91
se reg.best.
Midl.reg.best.
S-2864.14.5.86
Bolig
Byggeområde for boliger
S-4220.15.3.06
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-2893
Byggeområde for boliger
11.64
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220403/202304720)
sak 165/47
sak 613/18 (del 134/25)
Midl.reg.best.
S-2864.14.5.86
Bolig

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Karoline Hjelmerud
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: karoline.hjelmerud@privatmegleren.no

Deres ref.: 183250284 . Vår ref.: 1016-1-39 Dato: 30.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Øvre Ljan Boligsameie Iii
Organisasjonsnr:	979418396
Seksjonseier:	Sørum, Bente
Medeier:	
Leilighetsnummer:	39
Adresse:	Midtåsen 59 B, 1166 OSLO
Seksjonsnummer:	39
Gnr.	184
Bnr.	55

Opplysninger om boligselskapet:

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

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Tomten er festet av Øvre Ljan Boliglag AL (avtalepartner med grunneier Marie Raak Dahl). Opprinnelig festekontrakt er datert 2. juni 1947 og fornyet ved avtale av 21. desember 1954. Festekontrakten er på 99 år. Utleie av boligen skal godkjennes av styret. Kjøper må lese igjennom husordensreglene, så skal dette signeres, for deretter å sende et eksemplar til styret i undertegnet stand. Gateparkering. Kjøpers e-post adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Selger plikter å gjøre administrasjonsavtalen for seksjonseier vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld kjent for kjøper. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader blir ikke foretatt ved eierskifte men blir lagt på fremtidige giroer for felleskostnader. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207363294
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	879 682,36
Innfrielsesdato:	30.07.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207550612
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	2 941 824,24

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

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208327925
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	468 174,00
Innfrielsesdato:	28.02.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 628,85,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820755061; Adm. lån 2 - Akonto renter	526,57	
Lån nr: 9820755061; Adm. lån 2 - Akonto avdrag	404,92	
Lån nr: 9820736329; Adm. lån 1 - Akonto renter	165,49	
Lån nr: 9820736329; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	309,87	
Felleskostnader	4 222,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	71,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 491,-
Annen formue:	17 331,-
Gjeld:	155 854,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207363294
Restsaldo:	26 721,27
Kapitalkostnader:	434,13
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207550612
Restsaldo:	86 717,14
Kapitalkostnader:	866,38
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208327925
Restsaldo:	9 753,84
Kapitalkostnader:	140,65
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 123 192,25,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader

og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christian Fredrik Norløff pr. e-post: christian.norloff@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bjørn Eieland, e-post: ovreljan3@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1016

ØVRE LJAN BOLIGSAMEIE III

Velkommen til årsmøte i ØVRE LJAN BOLIGSAMEIE III

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE LJAN BOLIGSAMEIE III

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Helge Aamoth fra Obos er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christian Norløff fra OBOS foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 72 000.

Sak 7

Forslag fra Jan Ulleberg til årsmøtet 1. april 2025

Forslag fremmet av:
Jan Ulleberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Imidlertid vil jeg peke på forhold som har komplisert styrearbeidet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arbeidsoppgaver i hvert hus som ikke utføres av sameiet. Huskontakter

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

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

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

Organisering og utarbeidelse av innholdet på Vibbo

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

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

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling til forslag 1:

Styret støtter dette forslaget.

Styrets innstilling til forslag 2:

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

Styrets innstilling til forslag 3:

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

Styrets innstilling til forslag 4:

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

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Forslag til vedtak 3

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

Forslag til vedtak 4

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

Sak 8

Antall biler, biltype og hengere pr seksjonseier/seksjon

Forslag fremmet av:
Vibeke Midgaard

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn for forslaget som fremmes til årsmøtet:

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

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

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

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

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

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

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

Problemstillingen er også flere ganger omtalt i Nordstrand blad.

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

Begrunnelse for forslaget:

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

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

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

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

Forslag som stemmes over:

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

Det stemmes JA eller NEI til forslaget.

Vibeke Midgaard

2025.02.27

Styrets innstilling

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

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

Styret foreslår at forslaget avvises

Forslag til vedtak

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

---

Sak 9

Forslag til årsmøtet i ØLB III – 2025 – Styrets sammensetning

Forslag fremmet av:
Vibeke Midgaard

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtektenes §7 lyder for tiden som følger:

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Sameiet skal også ha en valgkomité med to medlemmer.

Vedtektens §7-1 foreslås endret til:

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

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

Forslag til avstemming:

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

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

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

Forslag nr 2, dersom forslag nr 1 ikke vedtas:

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

(2) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer.

Sameiet skal også ha en valgkomité med to medlemmer som består av seksjonseiere.

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

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

Vibeke Midgaard

Styrets innstilling

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

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

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

Kontinuitet.

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

I standardløsningene som er tilbudt er det blant annet med:

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

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

Tilførte kvaliteter ved ett felles prosjekt:

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Engasjere en egen prosjektleder for oppfølging av dette

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Styret inngår en intensjonsavtale ifm. total rehabiliteringen

---

Sak 12

Rørfornying i alle leilighetene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å gjennomføre denne rehabiliteringen av rørstammene.

Sak 13

Omlegging til felles varmtvannstank i hvert bygg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Denne løsningen vil bidra til å:

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

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

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

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

De estimerte kostnadene for implementering av dette tiltaket er stipulert til

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

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

Sak 14

Vedtektesendring §4 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

(12) Vedlikehold av bad med tilknyttede soilrør og vannrør

Når seksjonseier skal pusse opp badet medfølger en plikt for seksjonseier til å åpne opp for utskifting av soilrør og vannrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Seksjonseier skal skifte ut grenrør og sluk iht. lover og vedtekter og følge våtroms normen. Sameiet skal skifte ut soilrør og vannrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner jmf. Punkt 4-2 (3).

Rørene skal byttes ut med nye rør i godkjent materiale. Sameiet skal betale selve soilrør og vannrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner og direkte tilknyttet arbeid. Synlig soilrør i kjeller dekkes også av Sameiet.

Slike prosjekter skal varsles til Styret så snart som mulig etter beslutning om å sette i verk arbeidene. Seksjonseier plikter å få entreprenør/rørlegger som forestår arbeidet, til å fremskaffe pris for arbeidene som Sameiet skal dekke, før arbeider settes i gang, samt sikre at faktura for nevnte arbeider blir fakturert og sendt til Sameiets fakturaadresse hos Sameiet forretningsfører innen rimelig tid.

****

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

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

(12) Vedlikehold av bad med tilknyttede soilrør og vannrør

Når seksjonseier skal pusse opp badet medfølger en plikt for seksjonseier til å til å skifte ut grenrør og sluk iht. lover og vedtekter og følge våtromsnormen. (Disse rørene må være i godkjent materiale)

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

Styrets innstilling

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

Styret foreslår å fjerne følgende tekst fra vedtekten:
"*Rørene skal byttes ut med nye rør i godkjent materiale. Sameiet skal betale selve soilrør og vannrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner og direkte tilknyttet arbeid. Synlig soilrør i kjeller dekkes også av Sameiet.*

Slike prosjekter skal varsles til Styret så snart som mulig etter beslutning om å sette i verk arbeidene. Seksjonseier plikter å få entreprenør/rørlegger som forestår arbeidet, til å fremskaffe pris for arbeidene som Sameiet skal dekke, før arbeider settes i gang, samt sikre at faktura for nevnte arbeider blir fakturert og sendt til Sameiets fakturaadresse hos Sameiet forretningsfører innen rimelig tid."

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Valg av tillitsvalgte, valgkomiteen sin innstilling.

Valgkomiteens innstilling:

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

Styremedlem Ken Haga

Styremedlem Trine Rein

Styremedlem Ella Bjørk Heidardottir

Varamedlem Gry Marit Lillevik Refsnes

Vårt forslag til valgkomite:

Liv Flecher

Sissel Heiersted

Representant til ØBL SA:

Ken Haga

Roller og kandidater

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

- Bjørn Eieland

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

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

- Ella Bjørk Heidardottir

  Velges for 1 år som styremedlem
- Ken Haga

  Tar gjenvalg 1 år som styremedlem
- Trine Rein

  Tar gjenvalg 1 år som styremedlem

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

- Gry Marit Lillevik Refsnes

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

- Liv Fleicher
- Sissel Heiersted

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

- Ken Haga

Sak 16

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oversikt vedlikeholdsarbeider og diverse anskaffelser etter 1985

Forslag til vedtak
Oversikt vedlikeholdsarbeider og diverse anskaffelser etter 1985

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

---

Styrets beretning 2024 – ØLB III

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

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

Møter og aktiviteter:

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

Tak og fasade:

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

Elektriske arbeider:

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

Uteområder:

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

Vann og avløp:

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

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

Andre tiltak:

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

Huskontakter:

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

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

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

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

Med vennlig hilsen,

Styret

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Øvre Ljan Boligsameie III

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Ljan Boligsameie III som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bodø, 6. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

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

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

Driftskostnadene er i henhold til budsjett.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

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

Felleskostnader 2025

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

BEKREFTET

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

BALANSE

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

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

Bjørn Eieland Trine Rein Gry Lillevik Refsnes

Ken Kalmar Haga

BEKREFTET

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 152
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 152**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

BESKYTTET

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	3 022 189
Egenkapital fra IN tidligere år	1 980 228
Egenkapital fra IN 2024	250 057
Reduksjon EK fra IN	-892 359
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**4 360 115**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

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

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

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

Resultatanalyse 2024
Øvre Ljan Boligsameie Iii

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

BESKYTTET

Oversikt vedlikeholdsarbeider og diverse anskaffelser etter 1985

2024

Nye energisparende belysning på alle loft

Nye energisparende belysning med bevegelsessensor i alle oppgangene

Gjennomført El kontroll i fellesområdene

Montering av ny avtrekksvifte til pipeløpet i 57 B

2023

Rehabilitering av bunnledning (avløpsledning under huset) for nr 57

Rehabilitering av bunnledning (avløpsledning under huset) for nr 59

Nye påstikk til bunnledning for alle påstikk i nr 57

Nye påstikk til bunnledning for alle påstikk i nr 59

Nye stakeluker på alle soilrør i nr 57

Nye stakeluker på alle soilrør i nr 59

Avtrekksvifte på et pipeløp i nr 54A

Nye nøkler til oppganger/utgangsdører i nr 52.

Gjennomført tilsyn av alle pipeløp (OBRE)

Tømt feieluker der det var behov (OBRE)

Fjernet vepsebol i pipeløp i nr 54A (OBRE)

Endret ordning for elbilladeanlegget

2022

Nye nøkler til ytterdører i nr 52.

Nytt soilrør og vannrør i 1,5 seksjon i nr 57B

Nytt soilrør i synlig del i kjeller i i nr 52B syd

Nytt soilrør i synlig del i kjeller i nr 59B syd

Ny belysning i trappeoppgang i nr 57A

2021

Nye nøkler til ytterdører og innvendige fellesarealdører i nr 52.

Nye soilrør- og vannrør fullstendig løp i nr 54A nord

Ferdigstillelse rehabiltering 2 pipeløp i nr 54A nord

2020

Innkjøp av nye vaskemaskiner i nr 59

2019

Installering av 8 stk El-bil ladeplasser

Ny huske

Installering av fiberbredbånd

Innkjøp av nye vaskemaskiner i nr 54

2018

Utskifting av røykvarslere og brannslukkingsapparater. De gamle ble installert i 2007.

Nye låsesylindre og nøkler til 3 inngangsdører i alle hus etter innbrudd.

Forbedret sikring av hovedinngangsdører i alle hus med lister.

Ny utelampe ved trapp til Midtåsen 57.

Oppgradering av sikringsanlegget for fellesstrøm i alle hus.

Ny vifte i vaskerom og utekontakt i Midtåsen 52.

Ny panelovn i kjellergang mot nord i Midtåsen 57 B.

Fjerning av utrangerte vaskemaskiner i Midtåsen 57 og 59.

2017

Drenering rundt alle husene, unntatt nord- og vestside Midtåsen 52 som ble utført i 2011.

Fasaderehabilitering, inkl. rengjøring, reparasjon av skader og bom i puss, 2 strøk maling.

Montert hjørnebeslag Midtåsen 52, 54 og 57. (Montert Midtåsen 59 i 2010.)

Utskifting av ødelagte betongtakstein og rengjøring av alle tak.

Nye betongtakstein og takrenner over innganger i Midtåsen 59.(Utført på øvrige hus i 1991.)

Maling av alle verandarekkverk.

5 nye kjellervinduer i hvert hus.

2 nye loftsvinduer i Midtåsen 52 og 54, 1 vindu i 59.

Montering av nye vinduer og maling av alle gamle vinduer i leilighetene. Betalt av eierne.

Skiftet anboring vannledning til Midtåsen 52 og 54.

Istandsetting og asfaltering av alle inngangspartier og parkeringsplassen for Midtåsen 54 etter dreneringsarbeidene.

Utvidelse av sti fra vei til Midtåsen 57 til kjørbar standard.

2016

Nye branndører i Midtåsen 54 og 59, 6 dører i kjellere, 2 på loft og 2 til søppelrom.

Renovering av inngangsdører Midtåsen 54 A og

Ultralydundersøkelse av del soilrør i alle kjellere.

Reparasjon av vannlekkasje ved utvendig stoppekran Midtåsen 52.

Innkjøp ny vaskemaskin Midtåsen 57.

2015

Nye branndører i Midtåsen 52 og 57, 6 dører i kjellere, 2 på loft og dør til søppelrom.

Montert ny vannmåler i hvert hus.

Utbedring av lekkasje tak Midtåsen 57 B.

2014

Utbedring av lekkasje tak ved luftepipe i Midtåsen 59 A.

Reparasjon av 3 betongsøyler ved innganger.

Innkjøp ny vaskemaskin Midtåsen 52.

2013

Rehabilitering av bunnledning i Midtåsen 54 med plaststrømpe.

Opprettet fremfesteavtale med Midtåsen Garasjelag som har 10 garasjer på vår tomt i Knud Øyens vei.

Utskifting av lamper med bevegelsessensor i Midtåsen 59.

Innkjøp av vaskemaskin i Midtåsen 59.

Utskifting av lamper i oppgang Midtåsen 57 A.

Utskifting av 2 loftsvinduer i Midtåsen 57.

2012

Utskifting av avløpsledning fra Midtåsen 52 til hovedledning.

Innkjøp ny vaskemaskin Midtåsen 54.

2011

Ny inngangsdør i Midtåsen 52 B.

Rehabilitering av alle 24 pipeløp etter pålegg fra Oslo Brann- og Redningsetat.

Utskifting takluker Midtåsen 52, 54 og 59.

Drenering nord- og vestside Midtåsen 52.

Vedlegg 3 31 av 36 1016 årsrapport.pdf

14 Øvre Ljan Boligsameie III

2010

Maling oppganger, nye vinduer og postkasser i Midtåsen 52.

Montert hjørnebeslag Midtåsen 59.

Utskifting loftsvindu syd og maling av loftsvindu nord i Midtåsen 59.

Nytt porttelefonanlegg i Midtåsen 57.

Oppussing av vaskerom og reparasjon av grunnmur i Midtåsen 54.

2009

2 stk. røykvifter montert i Midtåsen 52 og 57.

Nytt røykrør i stål montert i pipeløp nord i Midtåsen 52 A.

Reparasjon av ventilasjon i søppelsjakt Midtåsen 59 B.

Nytt porttelefonanlegg Midtåsen 52 og 59.

Utskifting av sikringsskap i vaskeriene i alle hus.

Maling av oppganger, nye vinduer og postkasser i Midtåsen 54.

Nye vinduer i oppgangene Midtåsen 59.

Asfaltering innkjørsel Midtåsen 52.

2008

Nytt bredbånd- og TV-anlegg fra Get.

Soilrør spylt i seksjoner og kjeller.

Asfaltering av inngangspartier Midtåsen 54 og 59.

Maling av oppganger i Midtåsen 57, utskifting til nye vinduer, armatur og

postkasser.

Utskifting av takluker i Midtåsen 57.

Reparasjon av ventilasjon i søppelsjakt Midtåsen 54 og 57.

Papircontainere flyttet fra husvegger til parkeringsplassen ved Midtåsen 59.

Ny søppelordning innført. Plastbeholdere i stedet for plastsekker i Midtåsen 52, 54 og 59.

2007

Reparasjon av grunnmur og maling vaskerom Midtåsen 57.

Montering av 4 vifter på piper i Midtåsen 54 for å bedre trekkforhold.

Nye røykvarslere og brannslukningsapparater på loft, i kjellere og oppganger i samtlige hus.

Reparasjon av grunnmur Midtåsen 57.

2005

Ny huske.

Ny flaggstang og nytt flagg.

2004

Rehabilitering av alle balkonger.

2002

Gavlvegger mot syd pusset på nytt.

Soilrør spylt og TV-inspisert.

Stoppekraner i kjellere skiftet

2000

Bedret tilgjengelighet til pipene etter pålegg fra brannvesenet.

1999

Utskifting av avløpsrør fra Midtåsen 57 og 59 til hovedledning.

1996

Kontroll av balkongene og reparasjon av løs betong.

1995

Utskifting av stigeledningene. Utskifting av underfordelinger på individuell basis.

1994

Ombygging av tv-anlegget.

1991

Omlegging av tak med betongtakstein over innganger Midtåsen 52, 54 og 57.

1989

Nye ytterdører til alle kjellere.

Installasjon av sentrallåssystem

1988

Alle inngangsdører og entredører til leiligheter skiftet.

Nytt porttelefonanlegg i alle hus.

1987

Himling i alle kjellere isolert. Mineralullmatter opphengt i profilsystem.

1986

Alle loftsgulv tilleggsisolert ved innblåsing av isolasjon i hulrom i tilfarergulv.

1985

Alle gavlvegger tilleggsisolert med 10 cm polystyrenplater, pusset og malt.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25
Selskapsnummer: 1016 **Selskapsnavn:** ØVRE LJAN BOLIGSAMEIE III

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for ØVRE LJAN BOLIGSAMEIE III

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Aamoth fra Obos er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt. 27 til stede + 8 fullmakter, totalt 35 stemmeberettigede**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

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

Fremmet av: Jan Ulleberg

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

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

Imidlertid vil jeg peke på forhold som har komplisert styrearbeidet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styrets innstilling til forslag 1:

Styret støtter dette forslaget.

Styrets innstilling til forslag 2:

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

Styrets innstilling til forslag 3:

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

Styrets innstilling til forslag 4:

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret blir pålagt å gi regelmessige økonomiske rapporter gjennom året, minst hvert kvartal.

✓ **Vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Vedlikeholdsprosjekter skal i størst mulig grad følge en overordnet plan, og prosjektene legges frem på årsmøter.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Det lages felles regler for hvordan huskontakter velges, og hvordan de ovennevnte arbeidsoppgavene skal fordeles mellom de enkelte sameierne i husene.

✓ **vedtatt.**

Forslag til vedtak 4:
Det velges/utpekes en egnet og interessert person til å ha ansvaret for innholdet på Vibbo. Denne personen trenger ikke å være et styremedlem.

✓ **vedtatt.**

8. Antall biler, biltype og hengere pr seksjonseier/seksjon

Fremmet av: Vibeke Midgaard

Bakgrunn for forslaget som fremmes til årsmøtet:

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

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

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

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

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

For ØLB III og ØLB SA har dette vært en kjent problemstilling i lengre tid. Styret i ØLB SA har i mange år fulgt opp problemet. Tidligere Styre i ØLB III har også fulgt opp dette når det har vært knyttet til ØLB III. Det er også

lagt ut meldinger på Facebooksiden «Midtåsen» med oppfordring til å ta tak i problemstillingen med biler som parkerer her og som ikke hører hjemme i området.

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

Problemstillingen er også flere ganger omtalt i Nordstrand blad.

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

Begrunnelse for forslaget:

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

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

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

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

Forslag som stemmes over:

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

Det stemmes JA eller NEI til forslaget.

Vibeke Midgaard

2025.02.27

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

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

Styret foreslår at forslaget avvises

Forslag til vedtak:

✕ **Ikke vedtatt. Ikke vedtatt. Forslaget trekkes av forslagsstiller**

9. Forslag til årsmøtet i ØLB III – 2025 – Styrets sammensetning

Fremmet av: Vibeke Midgaard

Bakgrunn:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtektenes §7 lyder for tiden som følger:

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Sameiet skal også ha en valgkomité med to medlemmer.

Vedtektens §7-1 foreslås endret til:

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

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

Forslag til avstemming:

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

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

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

Forslag nr 2, dersom forslag nr 1 ikke vedtas:

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

(2) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer.

Sameiet skal også ha en valgkomité med to medlemmer som består av seksjonseiere.

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

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

Vibeke Midgaard

Styrets innstilling

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

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

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

Kontinuitet.

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslagsstiller trekker forslaget**

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

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

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

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

I standardløsningene som er tilbudt er det blant annet med:

- Alle avløpsrør byttes fra overkant kjellergulv og over siste utstyr i øverste etasje.
- Nytt sluk
- I kjøkkenbenker byttes avløp frem til vannlås
- Vannrør i kjellere fra vanninnlegg til og med oppleggskraner i kjellertak
- Alle vannrør byttes fra oppleggskraner i kjeller frem til og med tappesteder
- Nye rør legges fra himling og ned til utstyr. Evt. fra rørkasse og til servant.
- Aqua stop i fordeler-skap på bad med sensorledninger til alle kjøkkenbenker.
- Eksisterende fliser/ veggkledning rives og pusses/ platekles før ny membran og flis.
- Ny gulvstøp med varmekabel og regulator
- Membraner på gulv og vegg fra Rescon Mapei (systemgodkjenninger fra SINTEF)
- Nedsenket dusjområde ned 5x5 fliser, øvrig gulv 20x20 og vegger får 20x40 fliser
- Downlights med dimmer i himling i både wc-rom og baderom
- Nytt vegghengt wc med softclose-sete
- Tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel på bad (vann, avløp og stikkontakter)
- Senket hvitmalt himling utført i ett lag gips
- Rørfordelerskap for rør i rør plasseres over wc på bad
- Nye hvitmalte lister på innside av baderom og wc-rom og terskler mot nytt badegulv og golv i wc-rom
- De-remont av dusjbatteri/ servantbatteri. Evt. montering av nytt utstyr (tilvalg).

Tilførte kvaliteter ved ett felles prosjekt:

- Alle får nye våtrom iht. krav Tekniske forskrifter (TEK17)
- Alle får nytt sluk
- Sameiet får sikret at branntettingen ved tiltak i brannskillet blir ivaretatt
- Eierne vil i fremtiden kunne fornye overflater uten å berøre felleskapet sine installasjoner, da alt av vann- og avløpsrør og sluk blir skiftet ut i prosjektet.

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

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

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

❌ **Ikke vedtatt.**

Benkeforslag fra Sissel Heiersted: Styret får fullmakt til ved Morten Hofstad å fremlegge alternative løsninger, kostnadsberegninger og tidsplan på et ekstraordinært møte hvor forslagene stemmes over.
✅ **Benkeforslaget ble enstemmig vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Full rehabilitering av alle vann- avløp- og våtrom i hele sameiet, estimert pris kr 14.755.000, -
>
> Forslag til vedtak 2:
> Full rehabilitering av alle vann- og avløpsrør i felles infrastruktur, klargjøring for rehabilitering av egne våtrom i egen regi, estimert pris kr 4.800.000,-
>
> Forslag til vedtak 3:
> Kombinasjonsmodell: Full rehabilitering av alle vann- og avløpsrør i felles infrastruktur, samt rehabilitering av de våtrommene som har ønske eller behov for dette basert på en rundspørring/befaring i regi av Byggveiledning.

11. Engasjere en egen prosjektleder for oppfølging av dette

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. saken trekkes av styret med bakgrunn i nytt vedtak i sak 10**

12. Rørfornying i alle leilighetene

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. saken trekkes av styret med bakgrunn i nytt vedtak i sak 10**

13. Omlegging til felles varmtvannstank i hvert bygg

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

Denne løsningen vil bidra til å:

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

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

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

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

De estimerte kostnadene for implementering av dette tiltaket er stipulert til

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

Forslag til vedtak:

✕ Ikke vedtatt. saken trekkes av styret med bakgrunn i nytt vedtak i sak 10

14. Vedtektesendring §4 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

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

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

(12) Vedlikehold av bad med tilknyttede soilrør og vannrør

Når seksjonseier skal pusse opp badet medfølger en plikt for seksjonseier til å åpne opp for utskifting av soilrør og vannrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Seksjonseier skal skifte ut grenrør og sluk iht. lover og vedtekter og følge våtroms normen. Sameiet skal skifte ut soilrør og vannrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner jmf. Punkt 4-2 (3).

Rørene skal byttes ut med nye rør i godkjent materiale. Sameiet skal betale selve soilrør og vannrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner og direkte tilknyttet arbeid. Synlig soilrør i kjeller dekkes også av Sameiet.

Slike prosjekter skal varsles til Styret så snart som mulig etter beslutning om å sette i verk arbeidene. Seksjonseier plikter å få entreprenør/rørlegger som forestår arbeidet, til å fremskaffe pris for arbeidene som Sameiet skal dekke, før arbeider settes i gang, samt sikre at faktura for nevnte arbeider blir fakturert og sendt til Sameiets fakturaadresse hos Sameiet forretningsfører innen rimelig tid.

****

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

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

(12) Vedlikehold av bad med tilknyttede soilrør og vannrør

Når seksjonseier skal pusse opp badet medfølger en plikt for seksjonseier til å til å skifte ut grenrør og sluk iht. lover og vedtekter og følge våtromsnormen. (Disse rørene må være i godkjent materiale)

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

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

Styret foreslår å fjerne følgende tekst fra vedtekten:
"*Rørene skal byttes ut med nye rør i godkjent materiale. Sameiet skal betale selve soilrør og vannrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner og direkte tilknyttet arbeid. Synlig soilrør i kjeller dekkes også av Sameiet.*

Slike prosjekter skal varsles til Styret så snart som mulig etter beslutning om å sette i verk arbeidene. Seksjonseier plikter å få entreprenør/rørlegger som forestår arbeidet, til å fremskaffe pris for arbeidene som Sameiet skal dekke, før arbeider settes i gang, samt sikre at faktura for nevnte arbeider blir fakturert og sendt til Sameiets fakturaadresse hos Sameiet forretningsfører innen rimelig tid."

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

15. Valg av tillitsvalgte, valgkomiteen sin innstilling.

Valgkomiteens innstilling:

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

Styremedlem Ken Haga

Styremedlem Trine Rein

Styremedlem Ella Bjørk Heidardottir

Varamedlem Gry Marit Lillevik Refsnes

Vårt forslag til valgkomite:

Liv Flecher

Sissel Heiersted

Representant til ØBL SA:

Ken Haga

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Bjørn Eieland

Følgende stilte til valg:
Bjørn Eieland

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ella Bjørk Heidardottir
Ken Haga
Trine Rein

Følgende stilte til valg:
Ella Bjørk Heidardottir
Ken Haga

Vibeke Midtgaard
Trine Rein

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Vibeke Midtgaard

Følgende stilte til valg:
Gry Marit Lillevik Refsnes
Vibeke Midtgaard
Jan Ulleberg

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Liv Fleicher
Sissel Heiersted

Følgende stilte til valg:
Liv Fleicher
Sissel Heiersted

Styremedlem ØLB SA (1 år)

Følgende ble valgt:
Vibeke Midtgaard

Ken Haga velges som vara til ØLB SA

Følgende stilte til valg:
Ken Haga
Vibeke Midtgaard
Jan Ulleberg

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

Oversikt vedlikeholdsarbeider og diverse anskaffelser etter 1985

Orienteringssak

Møteleder: Helge Aamoth/s/
Protokollfører: Christian Norløff/s/
Protokollvitne: Sissel Heiersted/s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 1016

Øvre Ljan Boligsameie III

Velkommen til årsmøte i Øvre Ljan Boligsameie III

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

29. mai 2024 kl. 18:00, Midtåsenhjemmet, møterom 2.etg..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Styret innkaller til et ekstraordinært årsmøte fordi vi mener valg av representant til Øvre Ljan Boliglag SA (hovedlaget ØLB SA) ble gjennomført på feil premisser under årsmøtet i ØLB III 6. mars 2024.

Det manglet et eget punkt i årsberetningen som omhandlet at sameiet skulle velge representant(er) til ØLB SA, og mange stemmeberettigede hadde allerede forlatt årsmøtet da nåværende representant ble utnevnt ved en særdeles uformell prosedyre.

Dette ønsker det nye styret nå å korrigere.

I tillegg ser vi et behov for å endre §4, pkt 12 i ØLB IIIs gjeldende vedtekter vedrørende oppussing av bad. Slik vedtektene er i dag åpnes det for at hver seksjonseier selv er ansvarlig for utbedring av soil- og vannrør, noe som inviterer til ulike løsninger gjennomført av ulike firma til ulik tid, og som blant annet vil resultere i at vi mister fullstendig oversikten over tilstanden på felles installasjoner.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Forslag til vedtektsendring av §4, pkt. 12
6. Valg av representanter til ØLB SA

Med vennlig hilsen,
Styret i Øvre Ljan Boligsameie III

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styreleder Bjørn Eieland leder møtet

Forslag til vedtak

Bjørn Eieland er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Gry Refsnes foreslått. Protokollvitne velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Forslag til vedtektsendring av §4, pkt. 12

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Slik det står i dag:

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

(12) Vedlikehold av bad med tilknyttede soilrør og vannrør

Når seksjonseier skal pusse opp badet medfølger en plikt for seksjonseier til å åpne opp for utskifting av soilrør og vannrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Seksjonseier skal skifte ut grenrør og sluk iht. lover og vedtekter og følge våtroms normen.

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

Rørene skal byttes ut med nye rør i godkjent materiale. Sameiet skal betale selve soilrør og vannrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner og direkte tilknyttet arbeid. Synlig soilrør i kjeller dekkes også av Sameiet.

Slike prosjekter skal varsles til Styret så snart som mulig etter beslutning om å sette i verk arbeidene. Seksjonseier plikter å få entreprenør/rørlegger som forestår arbeidet, til å fremskaffe pris for arbeidene som Sameiet skal dekke, før arbeider settes i gang, samt sikre at faktura for nevnte arbeider blir fakturert og sendt til Sameiets fakturaadresse hos Sameiet forretningsfører innen rimelig tid.

Begrunnelse

Når det er behov for å bytte/utbedre soilrør skal dette arbeidet utføres av sameie i en helhet.

Dette for å unngå at det kan bli for mange skjøter som igjen kan gi muligheter for lekkasjer, noe som kan skape problemer for både sameie og seksjonseiere.

Styrets innstilling

Styret ønsker derfor å endre teksten i punkt 4. vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar til:

Forslag til endring

Soilrør er sameiet sitt ansvar og skal ikke skiftes eller rehabiliteres av seksjonseiere, dette er styrets ansvar.

Tilleggspunkt, nytt

Bygningsmessige og/eller søknadspliktige arbeider

(1) En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på egen boenhet utvendig og innvendig. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Med tiltak menes endringer som er søknadspliktig iht. Plan-og bygningsloven, (husk at sameie står på gul liste så alle utvendige arbeider må også godkjennes av Plan og bygg), samt endringer av opprinnelig struktur, herunder sanitæranlegg inkl. sluk, EL-anlegg og øvrige arbeider som kan påvirke borettslagets ansvar og vedlikeholdsplikt. Seksjonseier må selv kartlegge om tiltaket er søknadspliktig og det vil utarbeides en *byggekontrakt*mellom styret i borettslaget og andelseier som godkjenning og underlag for senere kommunal søknad.

Det skal sendes elektronisk søknad til styrets e-post med nødvendig underlag.

Styret står fritt til å benytte konsulent ved behandling av søknad og oppfølging.

(2) Andelseier forplikter seg ved søknadspliktige tiltak til enhver tid å følge gjeldene lovverk, bestemmelser og forskrifter relatert til byggearbeidene, herunder også HMS.

Andelseier vil stå økonomisk ansvarlig for arbeidene inntil ferdigattest foreligger. Sameiet vil deretter overta iht. borettslagets vedlikeholdsplikt.

Forslag til vedtak

Forslaget om å endre vedtektene vedtas

Sak 6

Valg av representanter til ØLB SA

Roller og kandidater

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

- Bjørn Eieland

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

- Pia Charlotte Øiulfstad

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24
Selskapsnummer: 1016 **Selskapsnavn:** Øvre Ljan Boligsameie III

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Øvre Ljan Boligsameie III

Organisasjonsnummer: 979418396
Møtet ble avholdt 29. mai kl. 18:00, Midtåsenhjemmet, møterom 2.etg..

Antall stemmeberettigede som deltok: 45
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 19

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styreleder Bjørn Eieland leder møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Eieland er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Lisbeth Nordli og Tor-Christian Tangenes

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen bleTrine Rein foreslått. Protokollvitne velges på møtet. Lisbeth Nordli og Tor-Christian Tangenes ble valgt som protokollvitner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det var diskusjon rundt vedtektsendringene om at det var litt lite gjennomarbeidet. Det ble påpekt at forslaget til nytt vedtak er mangelfullt, og burde ha vært sendt ut i sin helhet tidligere. Det ble også påpekt at det manglet en dato for når møteinnkallingen ble sendt ut. Det ble innvilget tillatelse for et styremedlem fra ØLB SA til å si noe i forbindelse med valg av ny representant. Møteinnkallingen ble godkjent med merknader..
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Forslag til vedtektsendring av §4, pkt. 12

Slik det står i dag:

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

(12) Vedlikehold av bad med tilknyttede soilrør og vannrør

Når seksjonseier skal pusse opp badet medfølger en plikt for seksjonseier til å åpne opp for utskifting av soilrør og vannrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Seksjonseier skal skifte ut grenrør og sluk iht. lover og vedtekter og følge våtroms normen.

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

Rørene skal byttes ut med nye rør i godkjent materiale. Sameiet skal betale selve soilrør og vannrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner og direkte tilknyttet arbeid. Synlig soilrør i kjeller dekkes også av Sameiet.

Slike prosjekter skal varsles til Styret så snart som mulig etter beslutning om å sette i verk arbeidene. Seksjonseier plikter å få entreprenør/rørlegger som forestår arbeidet, til å fremskaffe pris for arbeidene som Sameiet skal dekke, før arbeider settes i gang, samt sikre at faktura for nevnte arbeider blir fakturert og sendt til Sameiets fakturaadresse hos Sameiet forretningsfører innen rimelig tid.

Begrunnelse

Når det er behov for å bytte/utbedre soilrør skal dette arbeidet utføres av sameie i en helhet.

Dette for å unngå at det kan bli for mange skjøter som igjen kan gi muligheter for lekkasjer, noe som kan skape problemer for både sameie og seksjonseiere.

Styrets innstilling
Styret ønsker derfor å endre teksten i punkt 4. vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar til:

Forslag til endring

Soilrør er sameiet sitt ansvar og skal ikke skiftes eller rehabiliteres av seksjonseiere, dette er styrets ansvar.

Tilleggspunkt, nytt

Bygningsmessige og/eller søknadspliktige arbeider

(1) En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på egen boenhet utvendig og innvendig. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Med tiltak menes endringer som er søknadspliktig iht. Plan- og bygningsloven, (husk at sameie står på gul liste, så alle utvendige arbeider må også godkjennes av Plan og bygg), samt endringer av opprinnelig struktur, herunder

sanitæranlegg inkl. sluk, EL-anlegg og øvrige arbeider som kan påvirke sameiets ansvar og vedlikeholdsplikt. Seksjonseier må selv kartlegge om tiltaket er søknadspliktig, og det vil utarbeides en *byggekontrakt* mellom styret i sameiet og seksjonseier som godkjenning og underlag for senere kommunal søknad.

Det skal sendes elektronisk søknad til styrets e-post med nødvendig underlag.

Styret står fritt til å benytte konsulent ved behandling av søknad og oppfølging.

(2) Seksjonseier forplikter seg ved søknadspliktige tiltak til enhver tid å følge gjeldene lovverk, bestemmelser og forskrifter relatert til byggearbeidene, herunder også HMS.

Seksjonseier vil stå økonomisk ansvarlig for arbeidene inntil ferdigattest foreligger. Sameiet vil deretter overta iht. sameiets vedlikeholdsplikt.

****

Etter en god diskusjon ble forslaget om å endre vedtektene trukket av styret, og vi ble enige om at styret kan bearbeide forslaget og fremme det på nytt ved en senere anledning.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt.**

6. Valg av representanter til ØLB SA

Styrerepresentant ØLB SA (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Bjørn Eieland

Vararepresentant (1 år)

Ingen ble valgt

Styret trakk forslaget da det var uenighet om kandidatene kunne stille i samsvar med vedtektene i ØLB SA. Det betyr at Vibeke Midgaard blir sittende som ØLB IIIs representant i ØLB SA
Årsaken var bl.a.

Det var vedtektene til ØLB III , §7, som sa at det er valgkomiteen som skal legge fram forslag om nye styremedlemmer. Det hadde ikke skjedd i dette tilfelle. Dette er ikke noe absolutt krav og kan fravikes.
Så var det også ØLB SA sine vedtekter § 3.1, som sier at Boliglaget skal bestå av seksjonseiere.
Og deretter i § 5 at Boliglaget skal ha et styre med 6 medlemmer, en fra hvert av de 6 Boligsameiene. Eieland er ikke seksjonseier og kunne derfor ikke velges.

Følgende stilte til valg:
Pia Charlotte Øiulfstad

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:……

V E D T E K T E R

for

Øvre Ljan Boligsameie III org. nr. 979 418 396

Vedtektene for Øvre Ljan Boligsameie III er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. (Endret på årsmøte 05.03.2020)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Øvre Ljan Boligsameie III. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 9. februar 1984. Sameiet avløste A/S Øvre Ljan Boliglag III.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 48 boligseksjoner på gnr. 184, bnr. 55 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Det samme gjelder ny seksjonseiers navn og kontaktinformasjon. Før overdragelse finner sted, skal styret ha skriftlig bekreftelse på at den nye eier har godtatt vedtekter og husordensregler. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2-2 Godkjenning av leier
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

(4) Før utleie finner sted, skal styret ha skriftlig bekreftelse på at leieren har godtatt sameiets vedtekter og husordensregler. Styret skal også ha mottatt leietakers navn og kontaktinformasjon.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet, samt rett til å benytte to kjellerboder og en loftsbod. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning, endring av farge på fasade og lignende.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Av hensyn til den felles interesse for penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser som vedrører markiser, blomsterkasser, utvendig maling og lignende.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) inn- og utsiden av vinduer, verandadører og ytterdør til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, herunder vinduer, verandadører, ytterdør til leilighet og sluk.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Vedlikehold av bad med tilknyttede soilrør og vannrør

Når seksjonseier skal pusse opp badet medfølger en plikt for seksjonseier til å åpne opp for utskifting av soilrør og vannrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Seksjonseier skal skifte ut grenrør og sluk iht. lover og vedtekter og følge våtroms normen.

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

Rørene skal byttes ut med nye rør i godkjent materiale. Sameiet skal betale selve soilrør og vannrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner og direkte tilknyttet arbeid. Synlig soilrør i kjeller dekkes også av Sameiet.

Slike prosjekter skal varsles til Styret så snart som mulig etter beslutning om å sette i verk arbeidene. Seksjonseier plikter å få entreprenør/rørlegger som forestår arbeidet, til å fremskaffe pris for arbeidene som Sameiet skal dekke, før arbeider settes i gang, samt sikre at faktura for nevnte arbeider blir fakturert og sendt til Sameiets fakturaadresse hos Sameiet forretningsfører innen rimelig tid.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Så langt det passer skal sameierne i den enkelte boligblokk sørge for å holde det pent og ordentlig i blokken og fellesarealet rundt, herunder plener og blomsterbed, planting og beskjæring.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35. **5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Sameiet skal også ha en valgkomité med to medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

(7) Årsmøte velger en representant til å representere sameiet i Øvre Ljan Boliglags styre. Årsmøte kan også velge varamedlem. Valgkomiteen fremlegger forslag til representant og varamedlem.

(8) Øvre Ljan Boligsameie III er medlem av Øvre Ljan Boliglag SA og må derfor forplikte seg til boliglagets vedtekter iht § 5

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning /årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

10-3 IN-ordning

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og Obos Eiendomsforvaltning AS. Og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgelse, av dette.

10-4 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-5 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

11. Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

26 MAR 1955 4448

F e s t e k o n t r a k t .

A/L Övre Ljan Boliglag fester herved til A/S Övre Ljan Boliglag III en parsell av eiendommen Ljabro, gnr. 184, bnr. 45 i Oslo, hvilken parsell iflg. målebrev av 11/7 1953, tgl. 11/8 1953 har et areal stort 3ol25 m^2. Den har fått g.nr. 184, bnr. 55.

Arealet bortfestes for samme tidsrum og på samme vilkår som er fastsatt i festekontrakt av 2/6 1947 med tillegg av 13/5 195o fra fru Marie Rasch og fru Ellen-Marie Rasch Müller til A/L Övre Ljan Boliglag.

Festeavgiften er kr. 5.27o.- pr. år, og skal betales halvårlig og forskuddsvis.

Oslo, den 21. desember 1954.

Som bortfester:
A/L ØVRE LJAN BOLIGLAG
Odd Ström

Som fester:
A/S ØVRE LJAN BOLIGLAG III
Alf Lettenström

Jeg bekrefter herved at Odd Ström har underskrevet dokumentet i mitt nærvær og er over 21 år.
Oslo, den 21. desember 1954.
O. J. Krogen
o.r.sakfører.

Som eiere av gnr. 184, bnr. 45 samtykker vi i ovenstående festekontrakt.

Oslo, den 24. mars 1955
For Ellen-Marie Rasch Müller
Marie Rasch

Marie Rasch
Jeg bekrefter at fru Marie Rasch har underskrevet dokumentet og at hun er over 21 år.

Oslo, den 24. mars 1955.

O. J. Krogen.
o.r.sakfører.

Det er ikke betalt noe engangsbeløp i anledning av overdragelsen.

Oslo, den 26. mars 1955.
O. J. Krogen
o.r.sakfører.

Midtåsen 59B

Nabolaget Midtåsen - vurdert av 96 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ljan skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km	
Nordstrand skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km	
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 ... 261 elever, 11 klasser	17 min 1.4 km	
Munkerud skole (1-7 kl.) 701 elever, 28 klasser	23 min 1.9 km	
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km	
Bjørnholt videregående skole 900 elever	7 min 3.6 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	9 min 4.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Knud Øyens vei Linje 19N, 79	9 min 0.7 km	
Ljabru Linje 13, 19	10 min 0.8 km	
Ljan stasjon Linje L2	11 min 1 km	
Munkelia Linje 1, 4	7 min 3.1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 7.6 km	

BARNEHAGER

Skredderstua barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min 0.3 km	
Skredder'n barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min 0.3 km	
Rosenhagen barnehage (1-5 år) 135 barn	8 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Matkroken Ljabru	11 min
Joker Ljan	11 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	19 min
Vitusapotek Hauketo	17 min
Holmlia Vinmonopol	7 min

SPORT

Skredderjordet sandvolleyballbane	4 min
Ljan skole	14 min
Fresh Fitness Hauketo	17 min
EVO Nordstrand	19 min

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Midtåsen 59B, 1166 Oslo
Gnr. 184, Bnr. 55, Snr. 39, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250284

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
