NORDVIK

Ljan terrasse 1

3 soverom | 66 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Ljan terrasse 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
41	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
64	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
163	Kontaktinfo
166	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
169	Forbrukerinformasjon om budgivning
170	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.08.2026

Nøkkelinformasjon



Stilren 4R frontleilighet m/11kvm balkong og utg. til felleshage - Fjordutsikt - Tilgang privat badeplass - P-plass m/el

Prisantydning	**5 790 000,-**
Omkostninger	**16 016,-**
Totalpris	**6 095 883,-**
Fellesgjeld	**289 867,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 828,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1958**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

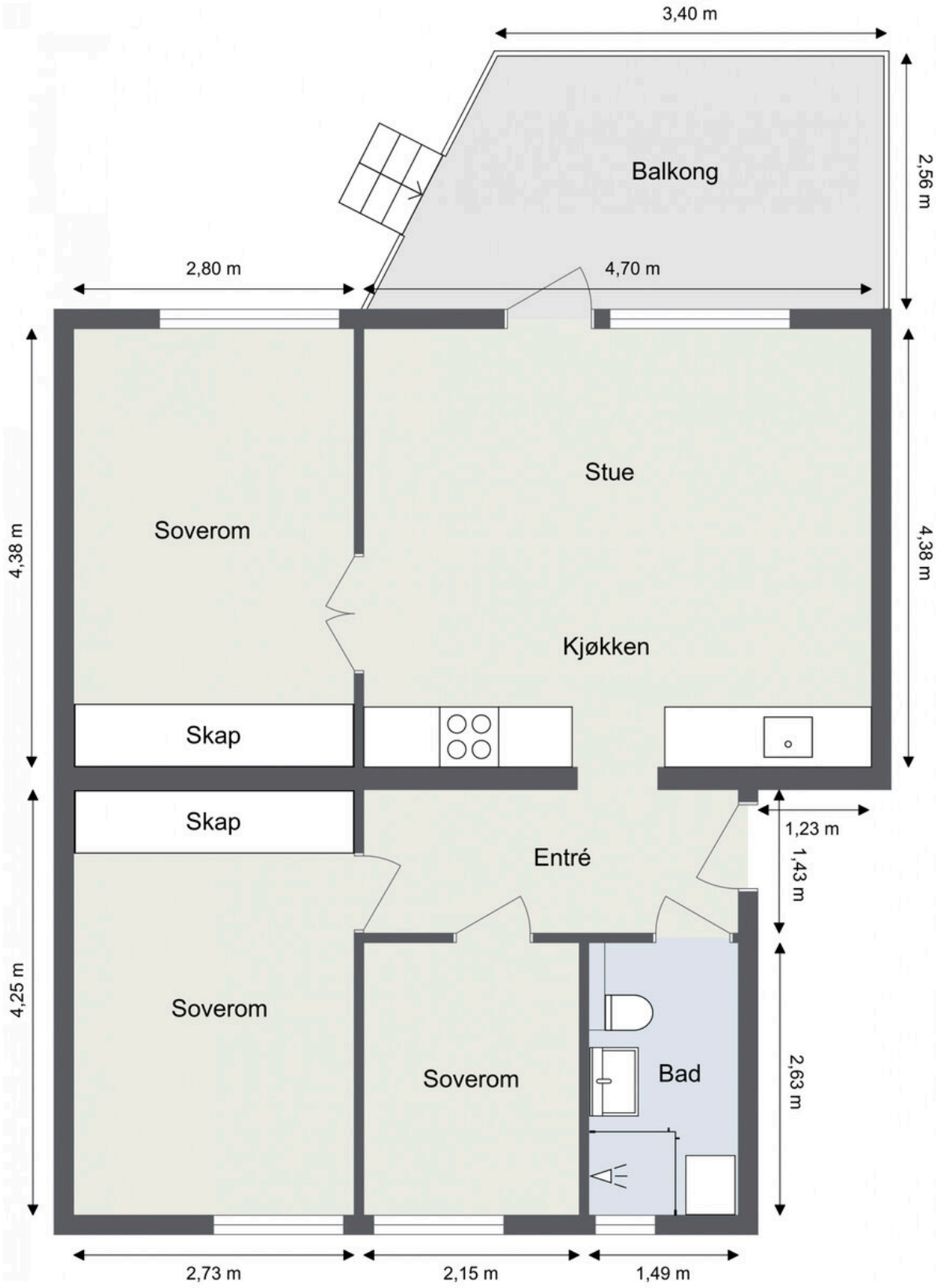
Velkommen til Ljan Terrasse 1. En stilren 4-roms frontleilighet med en ettertraktet beliggenhet på Ljan. Her får du en flott kombinasjon av fjordutsikt, grønne omgivelser og gode uteplasser. Leiligheten har 11 kvm overbygd balkong med gode solforhold, direkte utgang til en frodig og parklignende felleshage samt tre soverom. I 2019 ble boligen oppgradert med blant annet nytt kjøkken, fornyede overflater og oppusset bad. Det medfølger parkeringsplass med elbillader, og som medlem av Ljans Vel får du tilgang til Ljansbadet, en privat badeplass ved fjorden med badehus, brygge og stupebrett.

-Familievennlig frontleilighet
-Solrik balkong på 11 kvm
-Fjordutsikt
-2 min. gange til privat badeplass
-P-plass m/el
-2 kjellerboder
-Pipeløp i stuen
-VV/Fyring inkl.
-Ingen forkjøpsrett

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm

Tyder











Fra stuen er det direkte utgang til en solrik balkong.





Det er godt med areal til sofagruppe, spisebord og annen innredning, og utsynet er åpent og luftig.

Legg også merke til den vakre fjordutsikten og den hyggelige balkongen, som gir stuen en ekstra dimensjon.




















Barbour












THEATRES


IMPORTANT
10













Sommeridyll på brygga.





Som medlem av Ljans Vel får du tilgang til populære Ljansbadet, en privat badeplass ved fjorden, etablert av vellet allerede i 1917/1918.

Ljansbadet, en skjermet badeperle ved fjorden.




Ljansbadet
kun for medlemmer
av Ljans vel
Uvedkommende vil bli vist bort

Overbygd spiseplass ved Ljansbadet, et hyggelig sted for lange sommerdager ved fjorden.





Kun medlemmer av Ljans Vel kan tas opp som medlemmer i Sanddyna Båtforening. Båtplass tildeles etter bestemte kriterier og ansiennitet.

Beliggenheten er tilbaketrukket og idyllisk, samtidig som du har kort vei til barnehager, skoler, servicetilbud, forretninger og offentlig kommunikasjon.



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0426/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Adresse og betegnelse
Ljan terrasse 1, 1169 OSLO
Gnr 194, bnr 140 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Aksjebrevnr. 5-8 i Ljan Terrasse AS, org.nr. 932073013
Part.obl. nr. 33250 med pålydende verdi Kr 112,-

Selger
Stein Ole Larsen

Kjøpesum og omkostninger
5 790 000,- (Prisantydning)
289 867,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 079 867,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 500,- (Eierskifte- og transportgebyr for aksjer)
1 366,- (Flyttegebyr)
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
16 016,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
25 516,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 095 883,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 105 383,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1958

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Bad, 3 soverom, Entré, Stue/kjøkken
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 11 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger praktisk til i 1. etasje og har en arealeffektiv planløsning på 66 m² BRA-I. Leiligheten ligger praktisk til i 1. etasje og har en arealeffektiv planløsning på 66 m² BRA-I. Den består av entré, tre soverom, bad samt stue og kjøkken i åpen løsning. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong med flott fjordutsikt og trapp videre ned til felleshagen.

I tillegg disponerer leiligheten to romslige kjellerboder på til sammen 11 m², parkeringsplass med elbillader samt tilgang til en frodig og hyggelig felleshage.

Entré
Entréen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten, med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. De lyse overflatene og gulvet i fiskebeinsmønster gir et stilrent uttrykk som videreføres gjennom boligen. Leiligheten har gjennomgående enstavs laminat i fiskebeinsmønster,

kombinert med sparklet og malte vegger samt pussede og malte himlinger.

Stue
Stuen har en hyggelig atmosfære med store vindusflater som gir godt med dagslys og flott fjordutsikt. Den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en sosial og velfungerende oppholdsdel, med plass til både sofagruppe og spisebord. Planløsningen legger godt til rette for både rolige hverdager og hyggelige sammenkomster med familie og venner. Fra stuen er det direkte utgang til den solrike balkongen, hvor fjordutsikten kommer enda bedre til sin rett. På varme dager blir balkongen en naturlig forlengelse av oppholdsrommet, og herfra leder en trapp videre ned til felleshagen. Stuen har pipeløp og radiator tilknyttet boligens vannbårne varmeanlegg. Takhøyden er målt til ca. 2,35 meter.

Balkong
Fra stuen er det direkte utgang til en flott, vestvendt balkong på hele 11 m². Her kan man nyte gode solforhold med deilig ettermiddags- og kveldssol, samtidig som man har flott utsikt mot fjorden. Balkongen har god plass til utemøbler, grill og beplantning, og byr på fine rammer for både rolige sommerdager og lange kvelder utendørs. Balkongen er overbygget av balkongen i etasjen over, og en trapp leder ned til en platting med skiferheller og videre direkte ut i felleshagen – en ekstra kvalitet som gir leiligheten svært god kontakt med uteområdene. Balkongen er oppført i betongkonstruksjon med malt betongdekke og rekkverk i glass.

Kjøkken
Stilrent og moderne kjøkken fra Kvik fra 2019, med en gjennomført utforming og god funksjonalitet. Innredningen har glatte fronter, benkeplate og sidefelt i slipt betong samt underlimt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med kullfilterventilator og integrerte hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. I tillegg er det montert gasstopp og automatisk vannstopper i benkeskap. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og skaper en sosial og luftig oppholdsdel, med naturlig plass for både matlaging og hyggelige måltider. Den åpne planløsningen gir god kontakt mellom kjøkken og stue og fungerer godt både til hverdags og når man har gjester.

Hovedsoverom
Leiligheten har tre gode soverom, med fleksible bruksmuligheter for familie, gjester og hjemmekontor. Hovedsoverommet er romslig, med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement, samt garderobeskap med gode oppbevaringsmuligheter. Fra hovedsoverommet er det flott fjordutsikt – her kan du våkne til utsyn mot fjorden.

Soverom II
Soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor, med plass til seng og øvrig møblement. Lagringsplassen er godt ivaretatt i garderobeskap med glatte fronter.

Soverom III
Boligens tredje soverom gir fleksible bruksmuligheter og kan innredes som soverom, barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad
Badet ble ifølge tidligere salgsoppgave modernisert og flislagt i 2019. Gulvet er flislagt med et nedsenket felt med småformatfliser i dusjsonen. Veggene har fliser i dusjen og glatte, malte overflater for øvrig, mens himlingen består av sparklede og malte plater. Badet er innredet med dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, vegghengt toalett med innebygget sisterne og baderomsinnredning med glatte fronter. Det er opplegg for vaskemaskin, elektriske varmekabler og elektrisk avtrekksvifte.

Bod
Leiligheten disponerer to eksterne boder i kjeller på henholdsvis ca. 6 m² og 5 m², totalt ca. 11 m² BRA-e.

Parkering
Boligen disponerer utvendig parkeringsplass med elbillader.

Badeplass
Ljansbadet, privat badeidyll ved fjorden
Gjennom medlemskap i Ljans Vel har beboerne tilgang til Ljansbadet, også kjent som «Jabba» – en idyllisk, privat badeplass ved Oslofjorden. Her er det tilrettelagt for lange sommerdager ved sjøen med badebrygger, stupebrett, skifterom, felles grill og egen spisekrok. Ljansbadet er et hyggelig samlingssted i nærmiljøet og benyttes også av ivrige helårsbadere, med badestige tilgjengelig gjennom året. Her ligger alt til rette for morgenbad, late dager i solen, grilling og hyggelige sommerkvelder ved fjorden. Medlemskapet i Ljans Vel er inkludert i felleskostnadene og gir tilgang til badeplassen – en ekstra kvalitet for beboerne og nærmest som å ha sin egen private badeplass i nabolaget.

I tilknytning til området ligger også Sanddyna Båtforening, som tilbyr brygge- og bøyeplasser. Det er venteliste for båtplass, og eventuell plass må søkes om separat. Det finnes også muligheter for oppbevaring av kajakk, kano og brett, med forbehold om kapasitet og gjeldende vilkår.

Standard
Innvendige overflater
Gulv: Enstavs laminat med fiskebeinsmønster.
Vegger: Sparklede og malte overflater på plater og murpuss.
Himling: Pussede og malte overflater. Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,35 meter.
Innvendige dører: Glatte dører.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter, benkeplate og sidefelt i slipt betong samt underlimt oppvaskkum.

Kjøkkenet har kullfilterventilator og integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er montert gassstopp og automatisk vannstopper i benkeskap. Innredningen ble ifølge tidligere salgsoppgave montert i 2019.

Bad
Badet ble ifølge tidligere salgsoppgave modernisert og flislagt i 2019. Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone med småformatfliser. Veggene har fliser i dusjsonen og glatte, malte overflater for øvrig, mens himlingen består av sparklede og malte plater. Badet er innredet med dusj med innfellbare glassdører, servant i helstøpt plate, vegghengt toalett med innebygget sisterne, benkeskap med glatte fronter og opplegg for vaskemaskin. Det er elektriske varmekabler og elektrisk avtrekksvifte.

Tekniske installasjoner
- Sikringstavle med jordfeilautomater, plassert i felles oppgang.
- Elektriske varmekabler på bad.
- Plejd-styringssystem på det elektriske anlegget, ifølge tidligere salgsoppgave montert i 2019.
- Vannledninger utført som rør-i-rør-system.
- Fordelerskap for rør-i-rør-anlegget plassert i underliggende kjellerbod.
- Automatisk vannstopper tilknyttet fordelerskapet.
- Avløpsrør til kjøkken og bad i støpejern, ifølge tidligere salgsoppgave lagt nye i 2019.
- Hovedstoppekran og vanntrykk er funksjonstestet og funnet i orden.
- Boligen er opprinnelig bygget med avtrekk fra kjøkken og bad.
- Kjøkkenet er flyttet ut i opprinnelig stue uten tilsvarende endring av ventilasjonsprinsippet.
- Friskluftsventiler på yttervegg i alle soverom.
- Elektrisk avtrekksvifte på bad.
- Vannbåren varme fra aksjeselskapets felles varmeanlegg.
- Radiatorer i stue og alle soverom.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Bad – dokumentasjon våtrom:
Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussingen av badet. For bad som er pusset opp etter 2011 er det krav om FDV-dokumentasjon på membraner og tekniske installasjoner. Påkrevd dokumentasjon mangler.

Ventilasjon:
Kjøkkenet er flyttet ut i opprinnelig stue uten at ventilasjonsprinsippet er endret. Dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon og luftkvalitet i boligen.

Vannbåren varme:
Radiatorene og tilhørende røropplegg er av eldre dato. Alder medfører økt risiko for lekkasjer og at slitedeler etter hvert må skiftes.

Vinduer:
Vinduer og balkongdør er fra 1982 og vurderes å være av eldre dato i forhold til forventet levetid. De har normal slitasje og begrenset gjenstående levetid, med økt risiko for blant annet trekk og varmetap.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Leiligheten disponerer 1 parkeringsplass.
Parkeringsplassen er utstyrt med elbillader og ligger like ved inngangspartiet, noe som gjør parkeringen enkel og lett tilgjengelig i hverdagen.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av vaskemaskin: Wist Mikaelsen & Gifstad AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Forrige eier restaurerte badet. Antar det skjedde omtrent i 2020.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Sameiet installerte nytt jordvarmeanlegg i 2025, til erstatning av det gamle oljefyranlegget.

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: Dette er ikke en konflikt, men jeg har påtatt meg å tilbakestille en endring som tidligere ble gjort med installasjon av vaskemaskin i kjellerboden. Arbeidet er delvis gjennomført og i prosess nå. Vil bli tilbakestilt og godkjent av sameiets styre før eventuelt salg.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Den gamle oljetanken er etter det jeg ble opplyst om fjernet i 2025 etter installasjonen av jordvarme.

Bygningssakkyndig
Bjørn Fosser

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte fasader.
- Pulttak i tre eller betongkonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.

- Dørklokke.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, produsert i 1982.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1982.

Ytterdører:
Entredør i brannklasse EI 30 med 35 db lydmotstand.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen på ca. 11 m². Malt betongdekke. Rekkverk i glass.
Balkongen er overbygget av overliggende balkong.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren varme via radiatorer i stue og alle soverom.
Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et strømforbruk på 2 802 kWh fra januar 2026. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 828,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader inkluderer kr 6 828,42,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Oppvarming og varmtvann (fjernvarme), kabel-tv/bredbånd, parkering, medlemskap i Ljans vel, renter og avdrag felles lån, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold, mm.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Felleskostnader: 3 352,42,-
Oppvarming: 579,00,-
TV/bredbånd: 540,00,-
Parkering: 250,00,-
Akonto renter IN-lån: 1 428,38,-
Akonto avdrag IN-lån: 678,61,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 386 427,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 545 708,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
- Aksjeselskapet består av 36 leiligheter knyttet til aksjer.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Aksjeselskapets revisor er BDO AS.
- Vaskeriet kan benyttes etter de til enhver tid gjeldende regler.
- Medlemskap i Ljans Vel gir tilgang badeplass på Ljansbadet. Medlemskapet inngår i felleskostnadene.

De av eierne som evt. skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av aksjelaget.
Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader.
Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mai, juni, september og november).

Følgende saker ble tatt opp i årsmøtet 2026:
- Støymuren skal oppgraderes med en kombinasjonsløsning: nødvendig vask, reparasjon og maling på innsiden, samt beplantning med eføy på utsiden og deler av innsiden. Dette ble vedtatt på årsmøtet.
- Dørdempere skal justeres fast to ganger årlig, vår og høst. Det ble ikke vedtatt å skifte dem ut.
- Vedlikeholdsplanen skal videreutvikles og brukes som grunnlag for kommende prioriteringer. Blant annet er det identifisert behov for å fjerne et gammelt ekspansjonskar på taket over nr. 8.
- Styret skal videre følge opp elbilladeanlegget, strømforbruket i blokk 2, søppelhåndtering, brøyteavtale, parkeringsforhold og oppgradering/beplantning av uteområdene.
- For større vedlikeholdsarbeider og investeringer over 1 G må saken fremover behandles av generalforsamlingen.
- Styret skal som hovedregel innhente minst tre tilbud. Dette ble vedtektsfestet på årsmøtet.
- Ekstra parkeringsplasser skal tildeles for fem år av gangen. Første tildeling skjer etter ansiennitet i Ljan Terrasse, deretter etter kø.
- Bruksoverlatingsgebyret er endret fra fast kr 1.000 til 1 % av folketrygdens grunnbeløp (G), slik at gebyret reguleres automatisk.

Oppsummering av annen informasjon fra siste årsmøte:
Økonomi:
Selskapet hadde ved utgangen av 2025 ca. 11,9 mill. kr i langsiktig gjeld, hvorav ca. 10,63 mill. var pante-/gjeldsbrevlån. Samtidig var det ca. 1,03 mill. kr i omløpsmidler, hvorav rundt 947.000 kr sto på drifts- og sparekonto.

Elbilladeanlegget har vært en omfattende sak. Det er avdekket flere feil og mangler, blant annet problemer med lastbalansering, kursoversikt og registrering/fakturering av strømforbruk. Styret har reklamert overfor installatøren og følger saken videre.

Vannlekkasje i 2025:
En større lekkasje førte til bortfall av vannforsyningen til alle boenhetene. Permanent reparasjon ble gjennomført. Arbeidet var ikke forsikringsdekket på grunn av rørenes alder, og det er så langt gjort opp ca. 198.000 kr.

Soilrør:
Ved oppussing av bad skal soilrør skiftes dersom dette ikke allerede er gjort. Det finnes en refusjonsordning, og styret arbeider med å kartlegge hvilke boenheter som allerede har skiftet rørene.

Brannsikkerhet:
Det er gjennomført branntetting, og ytterligere branntetting var planlagt våren 2026.

Fellesarealer og lagring er reorganisert. Tidligere søppelskur er blant annet gjort om til utleieparseller/lager, og det gamle vaskeriet er tatt i bruk som styrelager.

Nye husordensregler er vedtatt, med tydeligere bestemmelser om blant annet lagring, parkering, gjesteparkering, utleie og bruk av fellesarealer.

Vedlikeholdshistorikk for aksjelaget:
2025 Utbedring av større vannlekkasje og permanent reparasjon av vannledning

2025 Fjerning av nedgravd oljetank
2025 Oppgradering og omdisponering av tidligere søppelskur
2025/2026 Branntetting
2023 Ny trapp mellom byggene
2022 - 2022 Etablering av el-billadeanlegg Etablering av el-billadeanlegg og forsterkning av el-tavler for lading av elbil via fellesanlegg fra garasjene
2021 - 2021 Vedlikehold og asfaltering av innkjørsel
2018 - 2019 Utbedring av vanninntrengning
2018 - 2019 Nye balkonger
2017 Nytt callinganlegg
2017 Nye inngangsdører
2014 Nye el-tavler / hovedsikringsskap
2013 Drenering bak husrekke 2
2013 Oppussing av festlokalet
2010 Rekkverk

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 289 867,-pr. 05.08.2026

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 221 464,-. Budsjettet for 2026 er satt til kr 793 181,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.
- Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet.

§ 6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet, har selskapet panterett i aksjen(e) foran andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
Det gjennomføres dugnad to ganger i året.

Dyrehold
Dyrehold skal godkjennes av styret, og må ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 87258196

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 862 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Ljan, i et veletablert og grønt boligområde sør i Oslo. Her bor man med nærhet til sjøen, flotte tur- og rekreasjonsområder og et godt tilbud av servicetilbud, samtidig som det er enkel og effektiv adkomst til Oslo sentrum.

Sjø, bad og friluftsliv
Beliggenheten er spesielt attraktiv for deg som setter pris på sjø og friluftsliv. Aksjeselskapet er medlem av Ljan Vel, som gir beboerne tilgang til Ljansbadet, kun ca. fem minutters gange unna. Her er det gode muligheter for bading og rekreasjon ved fjorden. Det er også kort vei til Katten badested og Hvervenbukta, sistnevnte med badeplass, turstier og hyggelige rekreasjonsområder langs sjøen.

Området byr ellers på fine turmuligheter langs Ljanselva og gjennom Liadalen. Turveien følger elven gjennom et variert landskap med blant annet fossefall og grønne, fredelige partier. Det er også kort vei til Østmarka for lengre turer til fots, på sykkel eller ski.

Dagligvare og servicetilbud
For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud er det kort vei til Sæter på Nordstrand. Her finner du blant annet MENY, REMA 1000 SÆTERKRYSSET og Sæter Torg, i tillegg til øvrige butikker, serveringssteder og servicetilbud.

Skoler og barnehager
Området er godt tilrettelagt for barnefamilier. Ljan skole ligger ca. 11 minutters gange fra boligen, mens Nordstrand ungdomsskole ligger ca. 6 minutters gange unna. Det finnes også flere barnehager i nærområdet.

Offentlig kommunikasjon
Det er svært gode kollektivmuligheter fra boligen. Bussholdeplassen ligger i umiddelbar nærhet, og fra Ljansbakken går det buss med ca. 14 minutters reisetid til Jernbanetorget. Ljan stasjon ligger også i gangavstand og gir togforbindelse mot Oslo sentrum og sørover. Dette gjør beliggenheten godt egnet for deg som ønsker å bo tilbaketrukket og naturnært, uten å gi avkall på enkel tilgang til sentrum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.01.1969.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger:
- Ferdigattest for fasadeendringer datert 05.06.2025
- Ferdigattest for utskiftning av sluk, rør og rørgjennomføring, hulltaking, branntetting i forbindelse med rehabilitering av våtrom (H0102) datert 16.08.2021
- Ferdigattest for utskifting av sluk, rør, rørgjennomføring, membran, brann tetting i forbindelse med rehabilitering av bad i en leilighet med bolignummer H0101 i Ljan Terrasse 1

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger m.m., nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-470, vedtatt 09.03.1954.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Von Øtkens vei 4 G - tilbygg tomannsbolig
Saksnummer 2025/08124 - Byggesak

Ljan stasjon - utvidelse av plattformer
Saksnummer 2026/00765 - Byggesak

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/194/140:
05.08.1887 - Dokumentnr: 900210 - Erklæring/avtale
Forbud mot generende bedrift
Overført fra gnr 194 bnr 59

20.10.1911 - Dokumentnr: 900939 - Bestemmelse om gjerde

20.10.1911 - Dokumentnr: 900940 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

19.10.1917 - Dokumentnr: 912427 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 194 bnr 171.

20.10.1938 - Dokumentnr: 12780 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1952 - Dokumentnr: 2738 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1954 - Dokumentnr: 15560 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning

11.02.1955 - Dokumentnr: 2011 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

31.05.1955 - Dokumentnr: 7176 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Dok. tgl. m/dbnr. 7176 - 7177.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1955 - Dokumentnr: 9206 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om bebyggelse

05.12.1980 - Dokumentnr: 29320 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om støyskjerm/støyvoll/leskjerm

20.10.1911 - Dokumentnr: 900472 - Fradelingsdokument
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 194
BNR 25
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

04.09.1953 - Dokumentnr: 919981 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.194 bnr.53 og 59.

10.11.1953 - Dokumentnr: 919982 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.194 bnr.171.

13.12.1954 - Dokumentnr: 918334 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.194 bnr.481.

20.10.1911 - Dokumentnr: 900932 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:185 Bnr:6
Overført fra gnr 194 bnr 25

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller

foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4900,-
(inkl. 2 x visninger) kr. 0,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører -Obos 04.08.26 kr. 4 375,-
Informasjon forretningsfører (panteattest) kr. 410,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 149 835,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. september 2026

Ansvarlig megler
Sisilie Berg, Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Ljan terrasse 1

Nabolaget Ljan - vurdert av 154 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ljan skole (1-7 kl.) 295 elever, 14 klasser	12 min 0.9 km
Steinerskolen på Nordstrand (1... 264 elever, 13 klasser	23 min 1.8 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	25 min 1.9 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ... 306 elever, 24 klasser	25 min 1.8 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 340 elever, 30 klasser	7 min 3.1 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	7 min 4.1 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	9 min 5.8 km

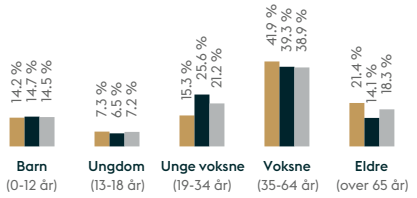
Offentlig transport

Ljansbakken Totalt 10 ulike linjer	1 min 0 km
Ljan stasjon Linje L2	8 min 0.5 km
Ljabru Linje 13, 19	25 min 1.9 km
Mortensrud Linje 2, 3	9 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.5 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Ljan Tennisklubb	10 min
Ljan skole	12 min
Fresh Fitness Hauketo	25 min
EVO Nordstrand	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Tyder

Tilstandsrapport

Ljan terrasse 1, 1169 Oslo

Befaringsdato:	Onsdag 19. august 2026
Utskriftsdato:	Fredag 21. august 2026
Referanse:	14049

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo



Bjørn Fosser

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon våtrom Våtrom	For bad som er pusset opp etter 2011 er det krav om FDV-dokumentasjon på membraner og tekniske installasjoner. I dette tilfellet mangler den påkrevde dokumentasjonen.	Side 11
Ventilasjon Tekniske anlegg	Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom.	Side 14
Vannbåren varme Tekniske anlegg	Radiatorene og tilhørende røropplegg er av eldre dato.	Side 14
Vinduer Bygningsdeler generelt	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 15

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2019	Boligen ble pusset opp i henhold til forrige salgsoppgave

Konklusjon

4- roms aksjeleilighet i bygningens 1. etasje. Leiligheten har balkong med adkomst fra stuen.
Boligen disponerer en bod i kjeller og en utvendig parkeringsplass med el. bil lader.

Velholdt leilighet med god standard.

Leiligheten ble gjennomgående pusset opp for 4-5 år siden i følge eier.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1958, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeåret.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Stein Ole Larsen å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		11			
1. etasje	66			11	
Sum	**66**	**11**	**0**	**11**	**0**
Sum BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod 6 kvm, Ekstern bod 5 kvm	
1. etasje	Bad, 3 soverom, Entré, Stue/kjøkken		

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Stein Ole Larsen
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Tilstede:	Bjørn Fosser Stein Ole Larsen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Annet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 194 Bnr: 140
Tomteareal:	7862 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Stein Ole Larsen
Eierform:	Aksjeleilighet
Aksjenummer:	5-8

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1958

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte fasader.
- Pulttak i tre eller betongkonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørklokke.

Våtrom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing av badet. Badet ble i følge forrige salgsoppgave modernisert og flislagt i 2019.
Vurdering:	For bad som er pusset opp etter 2011 er det krav om FDV-dokumentasjon på membraner og tekniske installasjoner. I dette tilfellet mangler den påkrevde dokumentasjonen.
Årsak:	Dokumentasjonen er enten ikke levert av utførende håndverker, eller tidligere eier har ikke levert dokumentasjonen til dagens eier.
Konsekvens:	Konsekvensen kan være at løsninger tilknyttet de bygningsdeler med krav om dokumentasjon ikke har tilstrekkelig kvalitetsmessig utførelse.

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* TG 1

Beskrivelse:	Synlig banemembran i sluket og ved terskel.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Nedsenket felt med småformat fliser i dusjen.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Ja

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Fliser i dusjen og glatte malte flater forøvrig.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne, og opplegg for vaskemaskin.
Det er noe høyt trykk i vannkranen.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Det er noe slitasje på en av frontene.

Bad - *Ventilasjon bad* TG 1

Beskrivelse: El avtrekksvifte. Spalte under deør.

Bad - *Hulltaking bad* TG 0

Beskrivelse: Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Ja

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles oppgang. Elektriske varmekabler i badet. I følge forrige salgsoppgave ble det montert Plejd styringssystem på anlegget i 2019.
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. Det foreligger ikke samsvarserklæring på de installasjonene som er gjort eller endret etter 1999. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i underliggende kjellerbod. Skapet er sikret med automatisk vannstopper.
Nye avløpsrør til kjøkken og bad i støpejern, synlig i himlingen i boden.

Anlegget ble i følge forrige salgsoppgave lagt nytt i 2019.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* TG 2

Beskrivelse:	Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkkenet flyttet ut i opprinnelig stue. Friskluftsventil på yttervegg i alle soverom. Elektrisk avtrekksvifte i badet.
Vurdering:	Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom.
Årsak:	Flyttet kjøkkenet.
Konsekvens:	Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon og luftkvalitet i boligen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeåret.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme* TG 2

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Boligen er oppvarmet med vannbåren varme fra felles varmeanlegg i aksjeselskapet. Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er radiatorer i stuen, og alle soverommene.
Vurdering:	Radiatorene og tilhørende røropplegg er av eldre dato.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er økt risiko for at rør og radiatorer kan begynne å lekke, og/eller at slitedeler må skiftes ut.

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen. Malt betondekke. Rekkverk i glass. Balkongen er overbygget av overliggende balkong.

Antall kvadratmeter
11

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med isolerglass, produsert i 1982. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1982.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse:	Entredør i brannklasse EI 30 med 35 db lydmotstand.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Bennkeplate og sidefelt i slipt betong, med underlimt kum. Kullfilterventilator. Gassstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Innredningen ble i følge forrige salgsoppgave montert i 2019.

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Nei

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Hvilken produsent er kjøkkenet
Kvik

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, soverom 1, og 2.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 20 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Enstavs laminat med fiskebeinsmønster.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.35 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stuen

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i hovedsoverom og soverom 2.

Skadedyr

Beskrivelse: Det er ikke observert eller opplyst om skadedyr i boligen.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Krav til romhøyde da bygningen ble bygget var 2,40 meter. I dette tilfellet er takhøyden ca 5 cm lavere. Det er ikke vurdert at dette har konsekvenser eller risiko i forhold til boligens bruk.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det er ikke utført radonmåling i følge eier. På generelt grunnlag anbefales radonmåling alle boliger på bakkeplan.

Er det utført radonmåling i boligen?
Nei

Lyd- og støyforhold

Beskrivelse:	Det må forventes at det er mindre lydisolert mellom leilighetene, og mot utvendig i forhold til dagens byggestandard. Boligen ligger i rød- og gul støysone for vei i forbindelse med Mosseveien. Det vises videre til Oslo kommunes nettsider vedrørende forholdet.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring	05-08-2026	Eiers egenerklæring er mottatt	
Eier	19-08-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Godkjente plantegninger		Hentet fra saksinnsyn Oslo kommune	
Forretningsfører		Opplysninger om eierforhold og aksjenummer	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stein Ole Larsen	9578-5995-4-63861	2026-08-05 10:16:14

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
5. aug. 2026

Oppdragsnummer
14-0426/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ljan terrasse 1, 1169 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Stein Ole Larsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. april 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 123456
Forsikret i: Forvaltet av OBOS - Sameieforsiring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av vaskemaskin: Wist Mikaelsen & Gifstad AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Forrige eier restaurerte badet. Antar det skjedde omtrent i 2020.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Sameiet installerte nytt jordvarmeanlegg i 2025, til erstatning av det gamle oljefyranlegget.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Ja

Beskriv: Dette er ikke en konflikt, men jeg har påtatt meg å tilbakestille en endring som tidligere ble gjort med installasjon av vaskemaskin i kjellerboden. Arbeidet er delvis gjennomført og i prosess nå. Vil bli tilbakestilt og godkjent av sameiets styre før eventuelt salg.

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Den gamle oljetanken er etter det jeg ble opplyst om fjernet i 2025 etter installasjonen av jordvarme.

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0426/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Stein Ole Larsen	**2026-08-05**

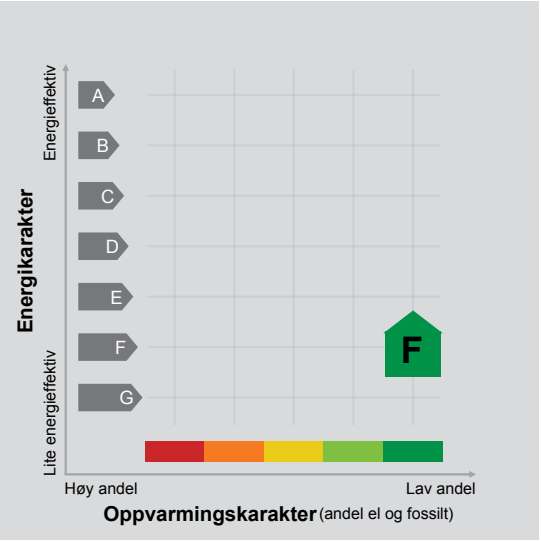
Identifikasjon

Stein Ole Larsen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Ljan terrasse 1
Postnummer	1169
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	194
Bruksnummer	140
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80453280
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	cc884705-fdc8-470c-a50f-8af8538ba15c
Dato	05.11.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Tiltak utendørs
- Redusér innetemperaturen
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Luft kort og effektivt

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Bio-energi
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ljan terrasse 1
Postnummer: 1169
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 05.11.2023 20:22:10
Energimerkenummer: cc884705-fdc8-470c-a50f-8af8538ba15c

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 194
Bruksnummer: 140
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80453280

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 20: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 22: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 23: 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 24: 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 25: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 26: 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 27: 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.

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Cecilie Rosenquist
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: c.rosenquist@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0426/26 . Vår ref.: 5843-1-112 Dato: 05.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ljan Terrasse As
Organisasjonsnr:	932073013
Aksjonær:	Larsen, Stein Ole
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	112
Aksjeboenhetsnumer:	00001
Adresse:	Ljan Terrasse 1, 1169 OSLO
Aksjenummer:	5-8
Gnr.	194
Bnr.	140

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 87258196.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden
- Sikringsordning: Ja. Beboerne har mulighet til å innbetale sin andel av fellesgjelden, helt eller delvis. Ved delvis innbetaling er minimumsbeløpet kr 60 000 kr. Nedbetalingem kan skje to ganger pr. år, april og oktober.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

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

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820863334; IN lån 1 - Akonto renter	1 428,38	
Lån nr: 9820863334; IN lån 1 - Akonto avdrag	678,61	
Felleskostnader	3 352,42	
Oppvarming	579,00	
TV/bredbånd	540,00	
Parkering	250,00	250,00 fra 01.09.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	559,-
Fradragsberettigede kostnader:	18 070,-
Annen formue:	81 085,-
Gjeld:	295 242,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208633341
Restsaldo:	289 866,88
Kapitalkostnader:	1 635,30

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 289 866,85,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Preben Emil Rasmussen pr. e-post: preben.rasmussen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

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

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

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

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5843
AS LJAN TERRASSE

Velkommen til årsmøte i AS LJAN TERRASSE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AS LJAN TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60.000 nok.

Sak 6

Vedtektsendring: sette gebyret for bruksoverlating til 1% av G

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Begrunnelse:

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget til vedtektsendring.

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Vedtektsendring: Krav om generalforsamlingsvedtak ved større vedlikehold og investeringer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

Formål med forslaget

Formålet med vedtektsendringen er å:

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

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

Det foreslås å legge til nytt punkt (3):

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Vedtektsendring: Åpne for varamedlemmer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nåværende ordlyd:

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

Styrets forslag til endring av § 7-1 Styret

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Oppdatering av husregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslag til justerte husregler vedtas.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 10

Skifte av dørdempere

Forslag fremmet av:
Henriette Leknes

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- For Skifte av dørdempere
- Mot Skifte av dørdempere

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

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

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

Sak 11

Vask og maling av støymur

Forslag fremmet av:
Henriette Leknes

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Antatt kostnad:

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

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

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

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

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

Estimert kostnad for eføy

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

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

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

- *Total: ca. 107 680 kr*

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

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

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

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

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

1. Styret innhenter tilbud på vask, maling og reparasjon av eventuelle murskader. Kostnadene dekkes av driftsbudsjett.

2. Forslag fra styret: Støymuren beplantes med eføy på begge sidene.

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

Vedlegg

4. Fossby Maskin - tilbud om vask og maling av støymur.pdf

5. Støymur - Ilustrasjon eføy.pdf

Sak 12

Rutiner for tildeling av ekstra parkeringsplasser til beboere

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

a)

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

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

b)

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

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

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

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

Sak 13

Valgkomité

Roller og kandidater

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

- TBD TBD

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

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

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

Roller og kandidater

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

- Lelia Marcau

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

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

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

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

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

- Anne Marie Bjørkeng

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

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

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

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

- Kyrre Ødegaard

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

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

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

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

- Jan Langaas

Styrets årsrapport

Årsrapport for perioden mai 2025 – april 2026

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

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

Styremøter og arbeid

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

Dette tilsvarer et gjennomsnitt på omtrent to møter per måned.

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

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

Oppfølging av pågående saker ved tiltredelse

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

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

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

Oppfølging av vedtak fra årsmøtet

Følgende tiltak fra årsmøtet er gjennomført:

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

Andre relevante saker i perioden

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

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

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

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

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

Gjennomførte tiltak:

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

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

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

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

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

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

Norgespris: avtale inngått oktober 2025.

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

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

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

Oppsummering

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

Fremtidsplaner

Styret vil i kommende periode prioritere:

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS LJAN TERRASSE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS LJAN TERRASSE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

Dokument-ID 09222115557574765466

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

BALANSE

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

Oslo, 07.04.2026

Dokument-ID 09222115557574765466

Styret i Ljan Terrasse As

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

Dokument-ID 09222115557574765466

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5	
STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-45 000
SUM STYREHONORAR	**-45 000**

NOTE 6	
REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-15 243
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 243**

NOTE 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-123 883
Drift/vedlikehold VVS	-38 456
Drift/vedlikehold elektro	-37 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-92 117
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 946
Kostnader dugnader	-5 709
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-338 610**

NOTE 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-144 103
Feie- og tilsynsgebyr	-2 187
Renovasjonsgebyr	-57 108
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-203 398**

NOTE 9	
GARASJER	
Leieinntekter	13 800
KOSTNADER GARASJER	
SUM GARASJER	**13 800**

NOTE 10	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-212 506
SUM ENERGI / FYRING	**-212 506**

NOTE 11	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-16 480
Vaktmestertjenester	-169 920
Renhold ved firmaer	-63 838
Snørydding	-19 336
Andre driftskostnader	-602
Trykksaker	-274

Dokument-ID 09222115557574765466

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

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 14
BYGNINGER

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

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-656 461**

NOTE 16
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	100 800
SUM AKSJEKAPITAL	**100 800**

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

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

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

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

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

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

Vedlegg til årsrapport 2026 – Status for elbilladeanlegg per april 2026

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

Per dags dato foreligger det fortsatt avvik, herunder:

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

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

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

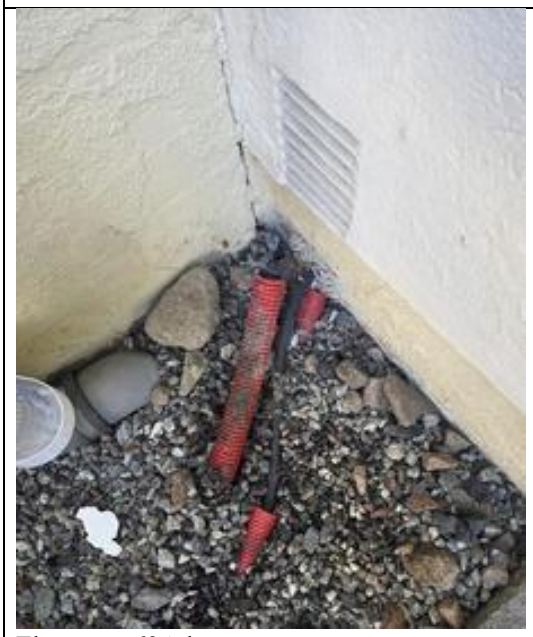
Styret arbeider nå videre med:

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

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

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



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

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

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

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

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

VEDLEGG:

Rapport over status på for installasjon av elbilladeanlegg per februar 2026

Dokument utarbeidet av Ljan Terrasse AS i januar/februar 2026

Innhold

1 Bakgrunn 5

2 Oppsummering av økonomiske konsekvenser per februar 2026 6

3 Punkter fra rekalamsjonsavtale mai/juni 2025 6

4 Punkt fra avtale om dagsbøter 8

5 Oppsummering av framdrift. Liste over mangler og feil 8

5.1 Etter avtale mai/juni 2025 8

5.2 Gjenstående 9

6 Bilde vedlegg 10

6.1 Eksponerte spenningsførende ledninger. 10

6.2 Kursoversikt 13

7 Separate vedlegg – foreligger, men legges ikke med 16

7.1 Rapport fra PowerTech (15.05.2025) 16

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

1 Bakgrunn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Oppsummering av økonomiske konsekvenser per februar 2026

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

3 Punkter fra rekalamsjonsavtale mai/juni 2025

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

Sent: 03.06.2025 14:04

Til: Ljan Terrasse AS ljanterrasse@styrerommet.no

Kommentarer med nåværende status under:

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

- ok

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

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

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

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

tilgjengelige for uvedkommende.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10: Oppdatering av tilhørende samsvarserklæring.

- Samsvarserklæring mottatt 26.09.2025.

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

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

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

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

4 Punkt fra avtale om dagsbøter

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

Sendt: onsdag 4. juni 2025 08:44

Til: Kenneth Christiansen <kenneth@wmg.no>

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

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

5 Oppsummering av framdrift. Liste over mangler og feil

5.1 Etter avtale mai/juni 2025

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

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

5.2 Gjenstående

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

   Nye feil avdekket i 2026

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

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

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

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

6 Bilde vedlegg

6.1 Eksponerte spenningsførende ledninger.

Spenningsførende ledninger festet på vannrør i blokk 1





Alle oppganger i blokk 2







Mangler deksel i sikringsskap skur foran LT3

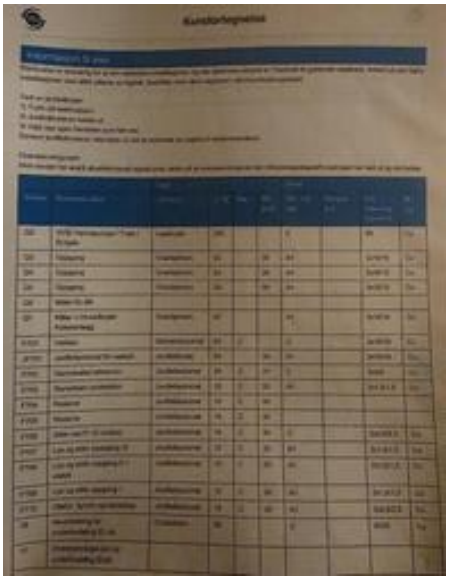


6.2 Kursoversikt

Kjeller Ljan Terrasse nr.3



Figur 1. Sikringsskap kjeller LT3. Usikker hvor F607 går



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



Figur 3 Gammel Kursfortegnelse



Figur 4 Kursfortegnelse WMG del 2

verifisere at stikk på stolpe ved P15 har fortsatt strøm.	
Skur foran Ljan Terrasse nr.3  Figur 5 Sikringskap ute foran LT3.	 Figur 6 Kursfortegnelse WMG skur foran LT3. Inneholder stikk på stolpe 4 og 5, som mangler stikk, mangler stolpe 7, som har stikk.
Ljan Terrasse nr 6  Figur 7 Sikringsskap LT6	 Figur 9 Gammel kursfortegnelse LT6



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

6.3 Manglende dobbelstikk på to ladestolper ute



7 Separate vedlegg – foreligger, men legges ikke med

7.1 Rapport fra PowerTech (15.05.2025)

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

Husordensregler for Ljan Terrasse AS

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

1. Ryddighet og fellesarealer

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

---

2. Balkong og terrasse

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

---

3. Oppussing

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

---

4. Sikkerhet

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

---

5. Parkering

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

---

6. Avfall

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

---

7. Dugnad

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

---

8. Bruk av grøntarealer

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

---

9. Nattero og støy

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

---

10. Utleie av leilighet (bruksoverlating)

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

---

11. Dyrehold

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

---

12. Skadedyr

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

Vedlegg: kart over området.

Kart:

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



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

23.03.2026

Ljan Terrasse Borettslag
1169 Oslo

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

MEN:

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

Fremgangsåte vil være:

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

Kr: 75000,- + mva

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

Mvh

Aina Fossby

Fossby Maskin

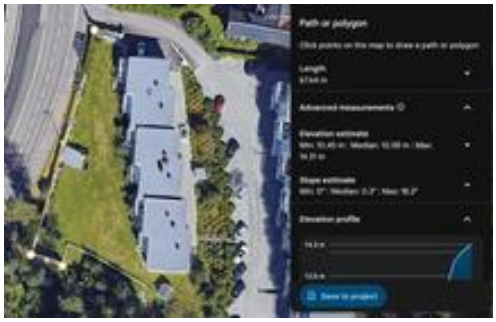
Illustrasjoner for beplanting med eføy

Lengde mur: 70 m.

Antall planter: ca. 1 plante per meter.

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

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



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

Desember 2025	Februar 2026
	

Andre steder:

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AS LJAN TERRASSE

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Lelia-Marcela Marcau er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Irene Håvelsrud er valgt.

✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

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

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

Begrunnelse:

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget til vedtektsendring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Formål med forslaget

Formålet med vedtektsendringen er å:

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

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

Det foreslås å legge til nytt punkt (3):

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget vedtas.

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

✓ **Vedtatt.**

8. Vedtektsendring: Åpne for varamedlemmer

Nåværende ordlyd:

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

Styrets forslag til endring av § 7-1 Styret

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

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

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

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

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

9. Oppdatering av husregler

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

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslag til justerte husregler vedtas.

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

10. Skifte av dørdempere

Fremmet av: Henriette Leknes

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

> **Forslag til vedtak 2:**

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

11. Vask og maling av støymur

Fremmet av: Henriette Leknes

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret har vurdert følgende alternativer for vedlikehold av støymuren:

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

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

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

Antatt kostnad:

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

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

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

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

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

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

Estimert kostnad for eføy

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret innhenter tilbud på vask, maling og reparasjon av eventuelle murskader. Kostnadene dekkes av driftsbudsjett.

✕ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslag fra styret: Støymuren beplantes med eføy på begge sidene.

✗ Ikke vedtatt.

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

✓ Forslaget ble vedtatt

12. Rutiner for tildeling av ekstra parkeringsplasser til beboere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ Ikke vedtatt.

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

❌ **Ikke vedtatt.**

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

❌ **Ikke vedtatt.**

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

✅ **Forslaget ble vedtatt**

13. Valgkomité

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Rannveig Bore
Jan Langaas

Følgende stilte til valg:
Rannveig Bore
Jan Langaas

14. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

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

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Lelia Marcau

Følgende stilte til valg:
Lelia Marcau

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Marie Bjørkeng
Gert Kübarsepp
Kyrre Ødegaard

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

Vedtekter for AS Ljan terrasse, organisasjonsnummer 932 073013

Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 18.02.09
Sist endret på ordinær generalforsamling 05.05.2026

§ 1 Innledende bestemmelser

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

§ 2 Aksjekapital og aksjeeiere

§ 2-1 Aksjer og aksjeeiere

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

§ 2-2 Sameie i aksjer

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

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

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

§ 3 Borett og bruksoverlating

§ 3-1 Boretten

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

§ 3-2 Bruksoverlating

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

Jfr Burettslagslova §§ 5-3 til 5-6

§ 4 Vedlikehold

§ 4-1 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

§ 4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

§ 5 Pålegg om salg og fravikelse

§ 5-1 Mislighold

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

§ 5-2 Pålegg om salg

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

§ 5-3 Fravikelse

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

§ 6 Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 6-1 Felleskostnader

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

§ 6-2 Selskapets pantesikkerhet

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

§ 7 Styret og styrets vedtak

§ 7-1 Styret

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

§ 7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

§ 7-3 Styrets vedtak

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

§ 7-4 Representasjon og fullmakt

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

§ 8 Generalforsamlingen

§ 8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

§ 8-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

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

§ 8-3 Innkalling til generalforsamling

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

§ 8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

§ 8-5 Møteledelse og protokoll

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

§ 8-6 Stemmerett og fullmakt

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

§ 8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

§ 9 Innhabilitet og mindretallsvern

§ 9-1 Innhabilitet

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

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

§ 9-2 Mindretallsvern

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

§ 10 Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

§ 10-1 Vedtektsendringer

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

§ 10-2 Oppløsning

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

Husordensregler for Ljan Terrasse AS

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

1. Ryddighet og fellesarealer

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

2. Balkong og terrasse

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

3. Oppussing

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

4. Sikkerhet

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

5. Parkering

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

---

6. Avfall

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

---

7. Dugnad

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

---

8. Bruk av grøntarealer

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

---

9. Nattero og støy

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

---

10. Utleie av leilighet (bruksoverlating)

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

---

11. Dyrehold

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

---

12. Skadedyr

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

Vedlegg: kart over området.

Kart:

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1
TB/SS

KOPI

Oslo, den 20/1-1969

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.194, bnr.140 bl.1, Ljan terrasse 1,3, og 5.

Journalnr.
52/3751

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
23/9-68

Bygningens art
Våningshus.

Byggherre
Ljan Terrasse A/S, v/o.r.sakf.Sture Larre, Övre Slottsgt. 5.Oslo 1.

Byggemester
Arkitekt Thilo Schoder, Dronningensgt. 66, Kristiansand S.

Ansvarshavende
Murmester Karl Bonnevie, Bygdöy Alle 5, Oslo 2.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

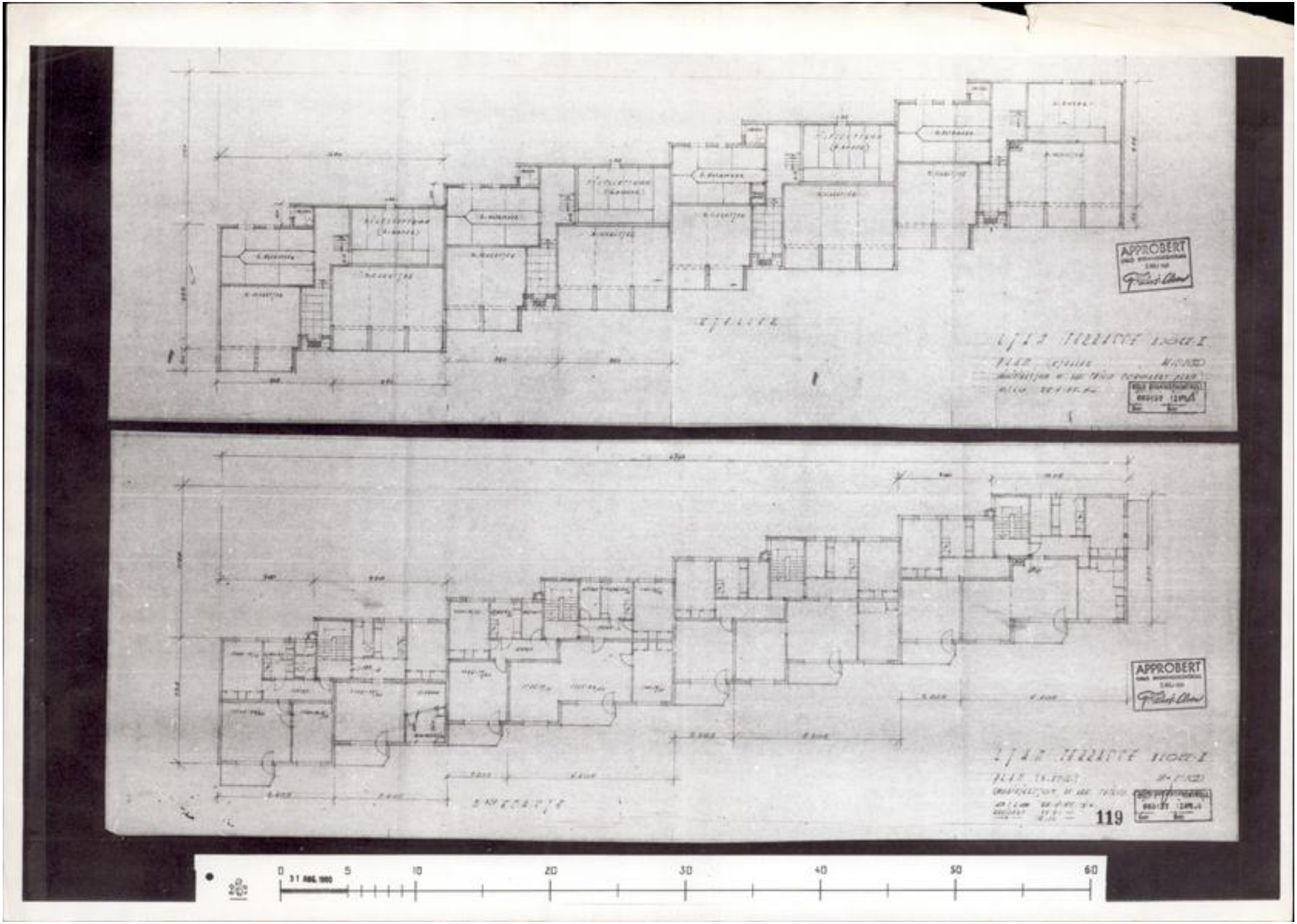
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

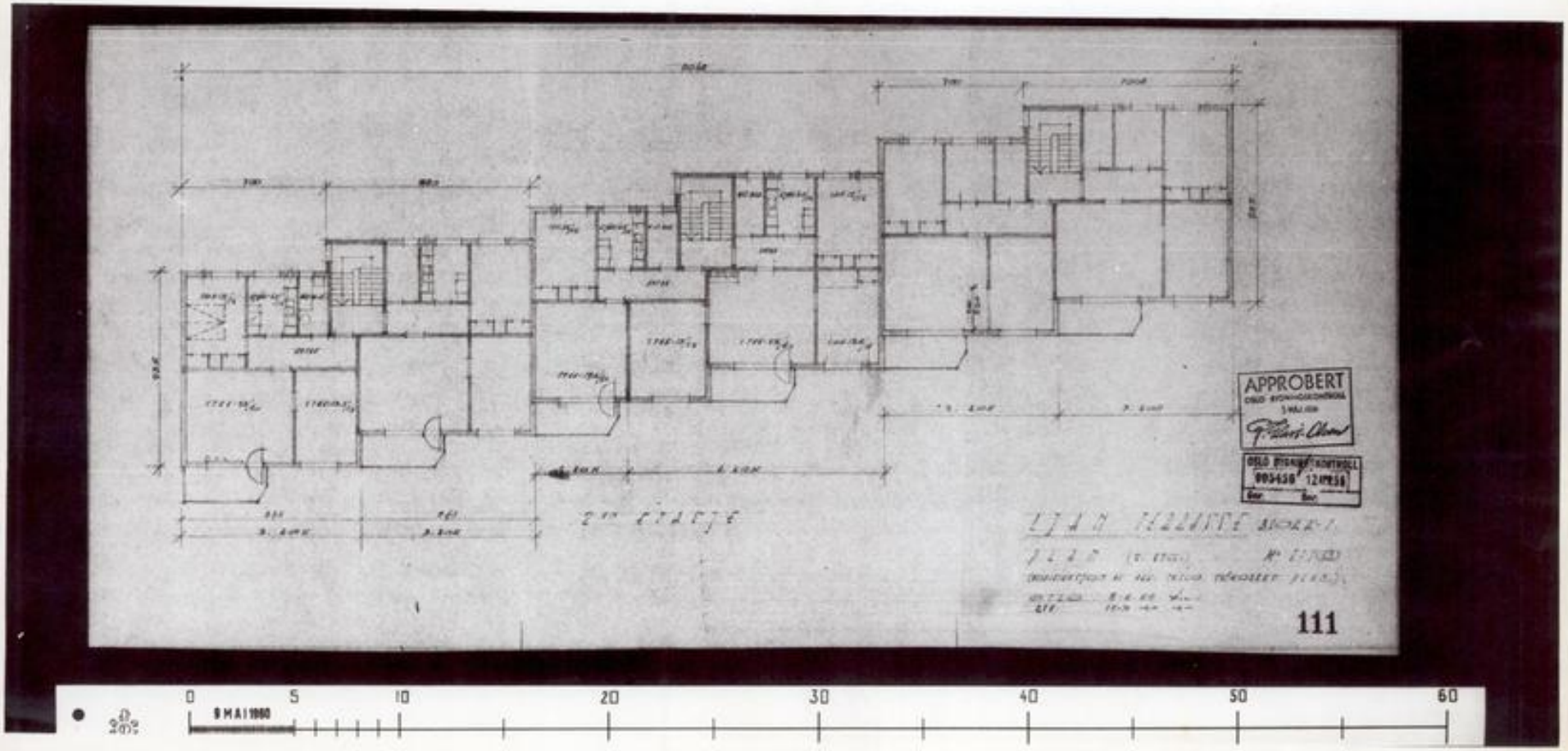
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

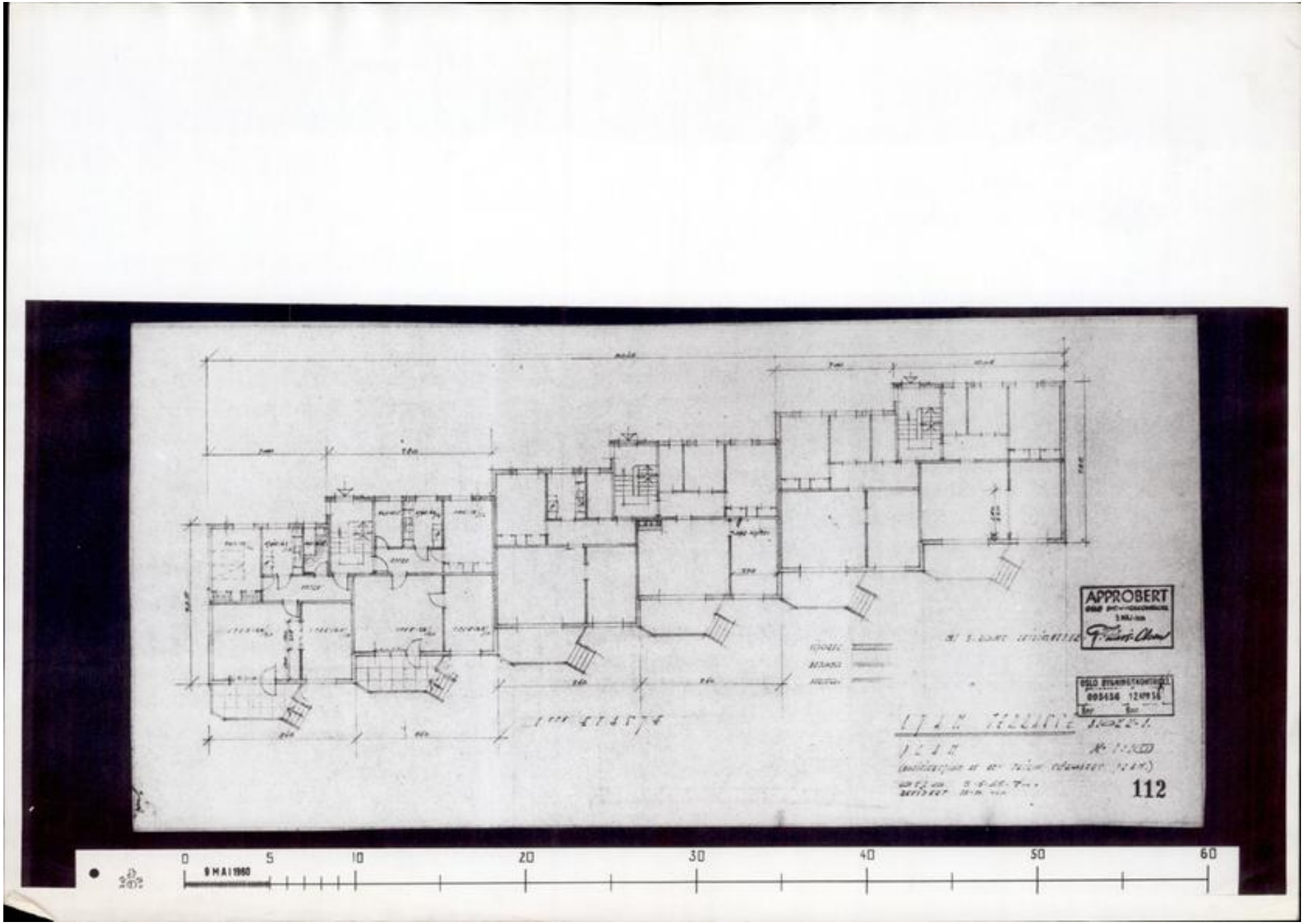
T.Busch

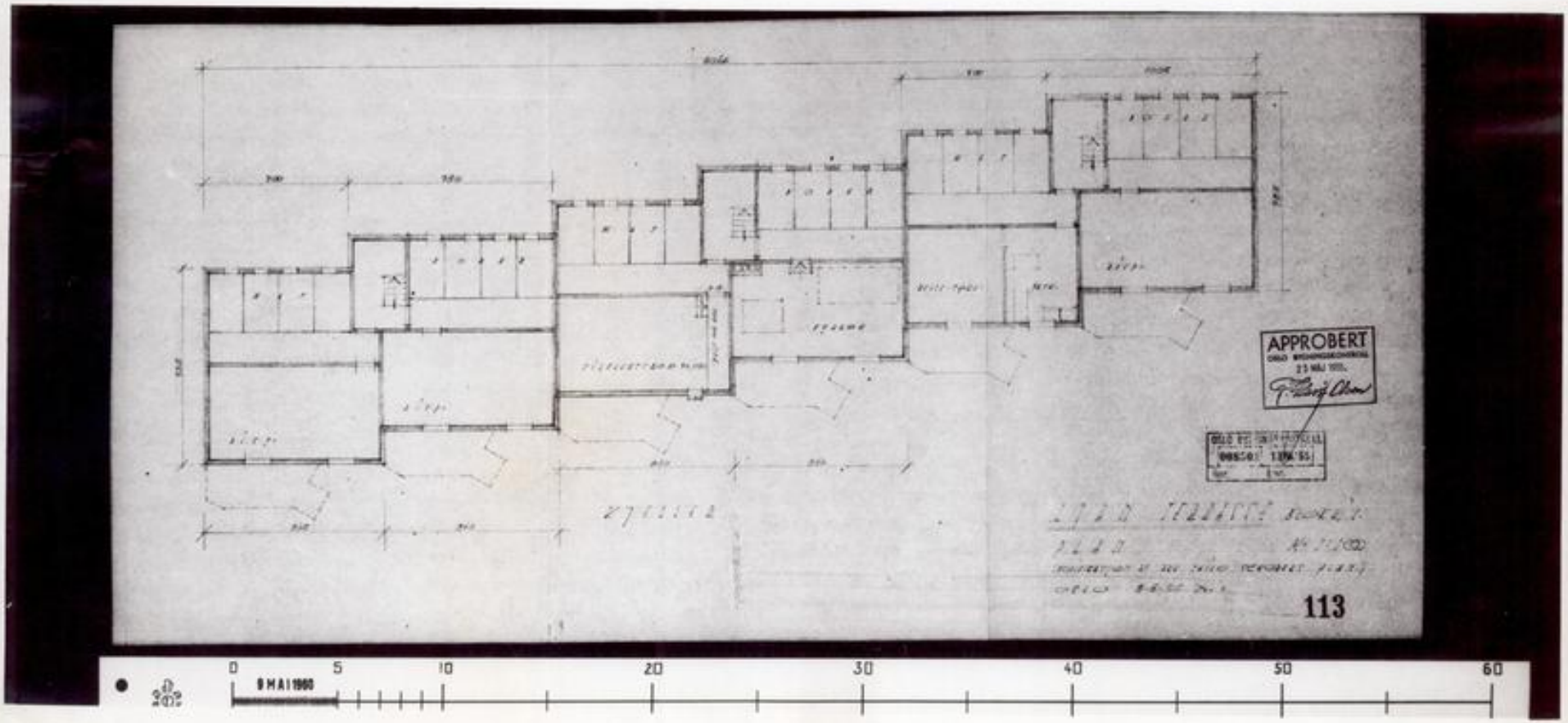
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

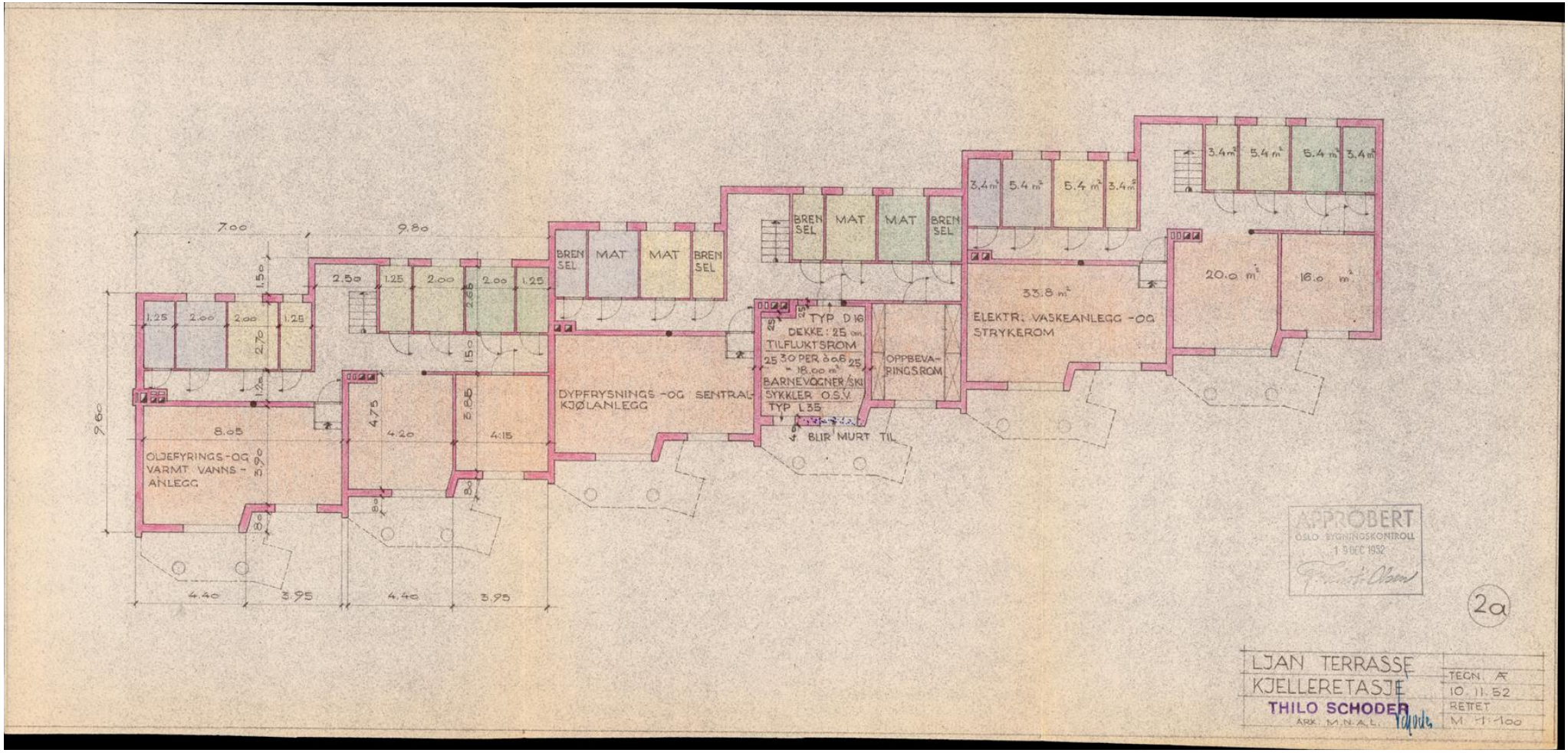
Skjema C-68. 2000. E. A. 7785/67. —

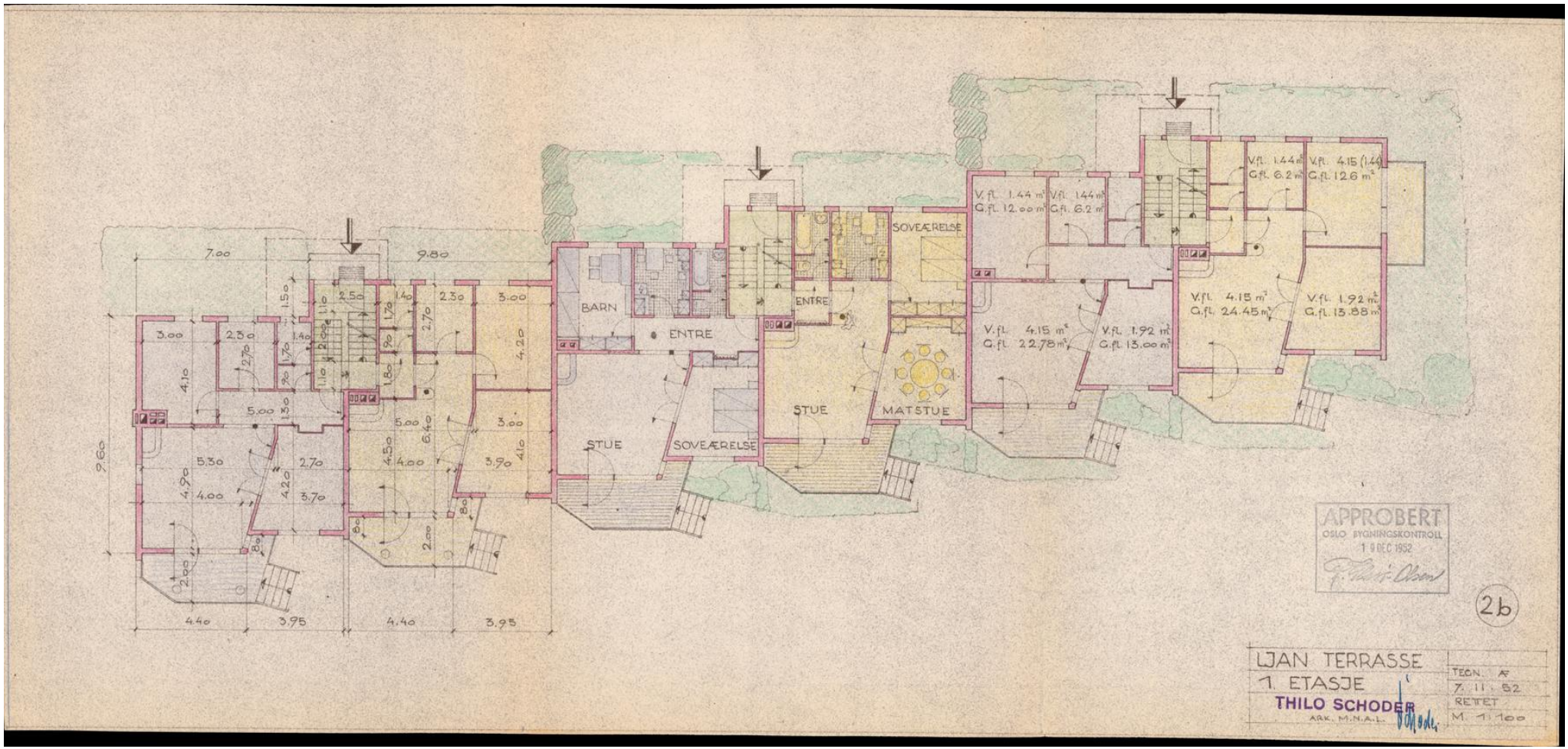

APPROBERT
APPROBERT
119
0
5
10
20
30
40
50
60


APPROBERT
9 MAI 1980
111
0
5
10
20
30
40
50
60


APPROBERT
112
0 5 10 20 30 40 50 60
9 MAI 1960


APPROBERT
113
0
5
10
20
30
40
50
60


7.00
9.80
BREN SEL
MAT
MAT
BREN SEL
BREN SEL
MAT
MAT
BREN SEL
3.4 m²
5.4 m²
5.4 m²
3.4 m²
3.4 m²
5.4 m²
5.4 m²
3.4 m²
33.8 m²
ELEKTR. VASKEANLEGG -OG STRYKEROM
20.0 m²
16.0 m²
TYP D 16
DEKKE: 25 cm.
TILFLUKTSROM
25 30 PER 3 a 8 25
= 18.00 m²
BARNEVOGNER/SKI
SYKKLER O.S.V.
TYP L 35
BLIR MURT TIL
OPPBEVA-RINGSROM
DYPFRYSNINGS -OG SENTRAL-KJØLANLEGG
OLJEFYRINGS-OG VARMT VANNS-ANLEGG
9.60
8.05
4.75
4.20
4.15
2.85
4.40
3.95
4.40
3.95
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
19 DEC 1952
2a
LJAN TERRASSE
KJELLERETASJE
THILO SCHODER
ARK. M.N.A.L.
TEGN. Æ
10. 11. 52
RETTET
M. 1:100


BARN
ENTRE
STUE
SOVEÆRELSE
ENTRE
SOVEÆRELSE
STUE
MATSTUE
V.fl. 1.44 m² G.fl. 12.00 m²
V.fl. 1.44 m² G.fl. 6.2 m²
V.fl. 4.15 m² G.fl. 22.78 m²
V.fl. 1.92 m² G.fl. 13.00 m²
V.fl. 1.44 m² G.fl. 6.2 m²
V.fl. 4.15 (1.44) G.fl. 12.6 m²
V.fl. 4.15 m² G.fl. 24.45 m²
V.fl. 1.92 m² G.fl. 13.88 m²
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
19 DEC 1952
2b
UAN TERRASSE
1. ETASJE
THILO SCHODER
ARK. M.N.A.L.
TEGN. AF
7. 11. 52
RETTET
M. 1:100

Oslo

V140753

I henhold til instruks godkjennes den viste bebyggelsesplan, forutsatt at naboene ikke har noe å bemerke ut over tidligere anført.

V140753 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195303362

Vedtaksdato: 14.07.1953
Vedtatt av: Byplansjefen
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-470

Regulering av gnr. 194, bnr. 140 og 171 m.fl., Ljan pr. Oslo.

S-470 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 09.03.1953
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195301466
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

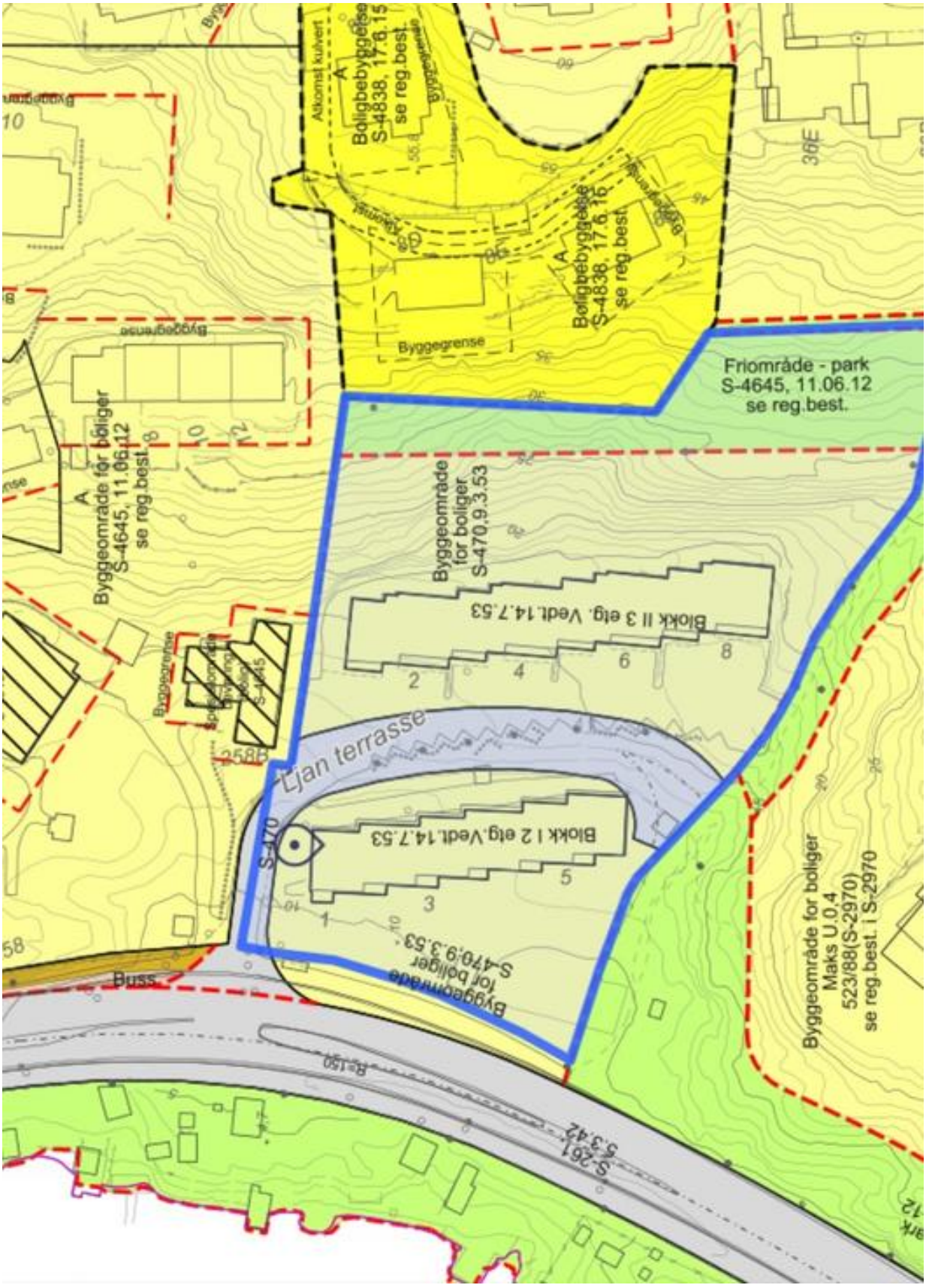
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


Friområde - park
S-4645, 11.06.12
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4645, 11.06.12
se reg.best.
Byggeområde
for boliger
S-470,9.3.53
Blokk II 3 etg. Vedt.14.7.53
Blokk I 2 etg.Vedt.14.7.53
Byggeområde for boliger
Maks U.0,4
523/88(S-2970)
se reg.best. i S-2970
Byggegrense
Buss
S-470
S-261
Tjan terrasse

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.06.2025
	201800832 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hannah Waaler Koppang	

Adresse:	LJAN TERRASSE 1 - 5	Eiendom:	194/140/0/0
Tiltakshaver:	LJAN TERRASSE AS	Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Ljan terrasse 1 - 5

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201800832			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart			1/16
Situasjonsplan	A101	20.12.2017	1/17
Fasader og snitt Blokk 1 - ny situasjon	A401	20.12.2017	1/21
Skjema balkonger Blokk 1	A601	20.12.2017	1/22

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 06.05.2025.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
LJAN TERRASSE AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Instant Vvs AS
Granstubben 57
2020 SKEDSMOKORSET

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.08.2021
WAHID RAWAN	202105503 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	LJAN TERRASSE 1	Eiendom:	194/140
Tiltakshaver:	Liv Eggebø	Søker:	Instant Vvs AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Ljan terrasse 1 - H0102

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av sluk, rør, rørgjennomføring, hulltaking, branntetting i forbindelse med rehabilitering av våtrom, mottatt 10.08.2021.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Liv Eggebø, Ljan Terrasse 1, 1169 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TORGERSEN ESBEN HALL
Furumoen 21
1168 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.01.2024
Julius Hall Torgersen	202104402 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	LJAN TERRASSE 1	Eiendom:	194/140
Tiltakshaver:	Gry Lillefors	Søker:	TORGERSEN ESBEN HALL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Ljan Terrasse 1 – H0101 - Bad

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av sluk, rør, rørgjennomføring, membran, brann tetting i forbindelse med rehabilitering av bad i en leilighet med bolignummer H0101 i Ljan Terrasse 1, mottatt 09.01.2024.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

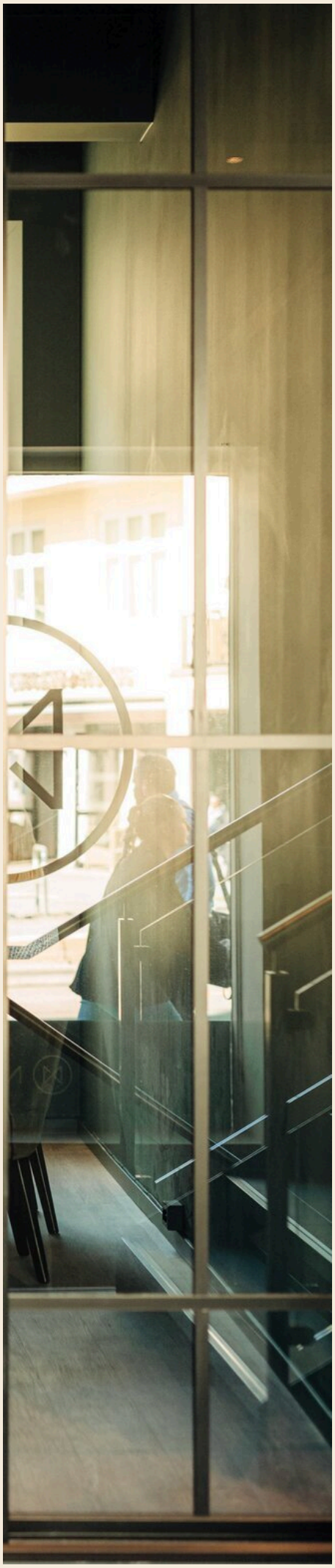
Kopi til:
Gry Lillefors, Ljan Terrasse 1, 1169 OSLO

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0426/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ljan terrasse 1 1169 OSLO
Matrikkel: Gnr 194, bnr 140 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sisilie Berg

Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Frogner
s.berg@nordvikbolig.no
916 67 905