MALERHAUGVEIEN 32E

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Megleropplysninger
Ferdigattest
Godkjente byggetegninger
Regkart
Energiattest
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet
Malerhaugveien 32 E, 0661 OSLO
OSLO kommune
gnr. 130, bnr. 105
Andelsnummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 15.10.2024 **Rapportdato:** 15.10.2024 **Oppdragsnr.:** 14158-2142 **Referansenummer:** NX5000

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen **Vår ref:**

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

Norsk takst

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

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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet fra 2019 med sentral og attraktiv beliggenhet på Ensjø.

Boligen ligger i 4. etasje med flott utsikt og gode solforhold.

Overbygget balkong på 9 m² med utgang fra stuen.

Felles takterrasse på toppen av bygget.

Leiligheten består av entrè, bad, bod/teknisk rom, stue/kjøkken og 2 soverom.

Takhøyden i leiligheten er på 2,5 m.

I tillegg kommer kjellerbod på 6 m².

Det er opplyst at boligen ble levert med flere tilvalg som blant annet 1-stav eikeparkett, oppgradert servantseksjon og oppgradert kjøkkeninnredning.

Oppvarming og varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Vannbåren gulvvarme på badet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

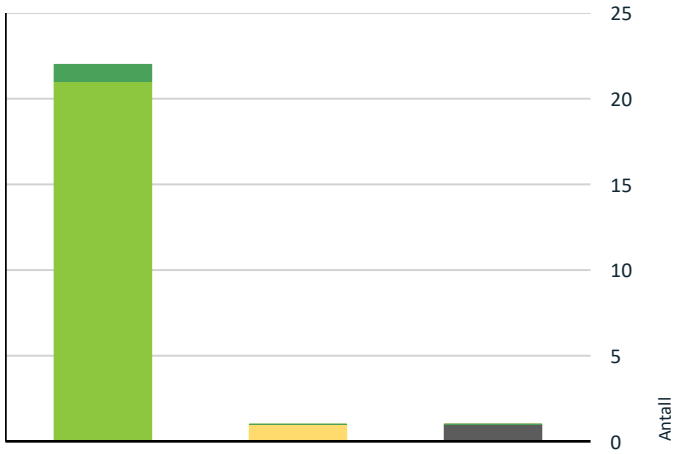
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2019

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Moderne boligblokk fra 2019 over 8 etasjer og underjordisk garasjeanlegg med heis mellom etasjene. Fundamenter, bærekonstruksjoner, vegger mellom leilighetene og etasjeskiller er av betong. Fasader består av teglsteinsforblending med innslag av panel. Flatt tak tekket med papp/membran. Deler av taket benyttes til felles takterrasse.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass og produksjonsår 2019.

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.
Balkongdør med 3-lags isolerglass og produksjonsår 2019.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på 9 m² med utgang fra stuen.
Glassrekkverk, utelys og stikkontakter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1-stav hvitoljet eikeparkett levert som tilvalg. Malte vegger og himlinger.
Nedforet himling med innfelte LED-downlights i entrè og bad.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.
Målinger er gjennomført i stue og kjøkken.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.
Døren mellom entrè og stue/kjøkken er lagret i boden.

TG 1 Garderober

Skyvedørsgarderobe med innredning og speilfronter på hovedsoverommet.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og 40 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.
Funksjonskravet er 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprekk i en gulvflis som kun har kosmetisk betydning da det er membranen som utgjør våtrommets tettesjikt.
Det er registrert noe misfarging i silikonfuger langs gulv i dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprukket flis bør skiftes og deler av silikonfuger bør fornyes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende kompositvask.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.
Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplater.
Nedfelt rustfri oppvaskkum og ett-greps blandebatteri.
LED-benkebelysning. Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Nisje for frittstående kjøl og frys.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelere med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert over himlingen på badet. Stoppekraner er ikke funksjonstestet.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Ventilasjonsaggregatet er plassert i bod/teknisk rom.
Eier opplyser at filtre leveres som abonnement og skiftes 2 ganger årlig.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Bredbåndstilknytning via fibernett.

TG 1 Porttelefonanlegg

Porttelefon med video.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer og vannbåren gulvvarme fra fjernvarmeanlegg.
Fordelerskap for fjernvarmen er plassert i bod/teknisk rom.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikringer og overspenningsvern på 40 A.
Det er 9 fordelingskurser.
Fjernavlest måler er plassert i felles tavle.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Felles brannvarslingsanlegg. Sprinkleranlegg.
Brannslukningsapparat.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

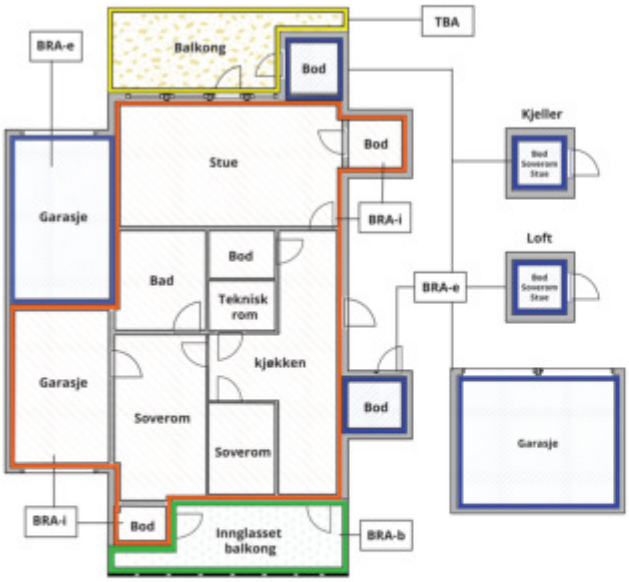
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	61			61	9
Kjeller		6		6	
SUM	**61**	**6**			**9**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré , Bad , Bod/teknisk rom , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	58	3

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2024	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Jørgen Astrup	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	105		0	4748.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Malerhaugveien 32 E, 0661 OSLO

Hjemmelshaver
ENSJØHØYDEN BORETTSLAG

Kommentar
Arealet er felles for hele Borettslaget som har hjemmel til eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ENSJØHØYDEN BORETTSLAG	921416741		Boligbyggelaget USBL	Le Hang Tuyet Thi, Astrup Jørgen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
36

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentral og attraktiv beliggenhet på Ensjø.

Adkomstvei
Offentlig vei.

Tilknytning vann
Offentlig vann.

Tilknytning avløp
Offentlig avløp.

Om tomten
Eiet tomt på 4748 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering
Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.10.2024	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	15.10.2024	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.10.2024	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/NX5000

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306240238

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jørgen Astrup	Hang Tuyet Thi Le

Gateadresse
Malerhaugveien 32E

Poststed	Postnr
Oslo	0661

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 306240238

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i flis på bad, rett inn til venstre på badet. Skal ikke ha noe annet enn kosmetisk betydning. Et par sorte prikker i silikonfug i dusjen.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Noen reklamasjoner som Probad AS fikset selv. - Byttet varm/kald retning på servant. - En liten skade i hjørnet over speil. Ble fikset på reklamasjon. - Byttet også en spot-lys som sluttet å fungere etter kortere tid enn forventet.

Arbeid utført av: Probad AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 306240238

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Stadig planer i området. Østre parkdrag er under bygging og vil heve områdets nærliggende omgivelser. Leiligheten ligger i et byutviklingsområde, og kjøper bør sette seg inn i planer i området. Ingen nærliggende planer som vil påvirke leiligheten direkte på nåværende tidspunkt.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306240238

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306240238

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Astrup	78f47b0f86bea2c062b39b5bf27ea2eea4e21397	18.10.2024 17:32:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hang Tuyet Thi Le	fac09231dd605ec87e23c1191aa5bab163383aad	18.10.2024 17:34:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 306240238

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Boligopplysninger:

Ensjøhøyden Borettslag		V³r ref.:	1608/36	Fødselsdato eier:	27.06.1994
Malerhaugveien 32 E		Type:	Borettslag frittst³ende	Fødselsdato medeier:	22.08.1995
0661 OSLO		Eiere:	Hang Tuyet Thi Le, Jørgen Astrup		
Organisasjonsnr:	921 416 741	Andelsnr:	36		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 5 090

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-l³n	2 110
	Felleskostnader	2 222
Tilleggsytelser:	Bredb³nd	199
M³ler:	1608 Techem avleser - Oppvarming: A konto oppvarming 1608/36 (16081 - 36)	349
	1608 Techem avleser - Varmtvann: ü konto varmtvann 1608/36 (16082 - 36)	210

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³rene er ³pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater ³betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende ³rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før l³net er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	463 000	Gjeld siste ³rsoppg.:	463 000
Klient ajourf. l³n:	65 316 530	Klient gj. s. ³rsoppg.:	57 572 530

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 12138665834, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 03.10.2024: 5.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 139

Saldo per 03.10.2024: 55 577 000

Andel av saldo: 463 000

Første termin: 30.12.2019Neste avdrag: 30.09.2029 (siste termin 30.06.2059)

Flytende rente - Avdrag p³ dette l³net legges inn i felleskostnadene fra juli 2029 (gjelder ikke de som har ï andel av saldoð lik 0.

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Ut i fra dagens l³nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2029 utgjøre ca kr 512,00 per m³ned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Heidrun Elisabeth Lode

Adresse: Malerhaugveien 32 C

Postnr/-sted: 0661 OSLO

Telefon: Mob.: 93286196

E-post: heidrunlode@gmail.com

Webside: https://ensjohoyden.borettslag.net

5: Restanse felleskostnader pr. 03.10.2024

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

Ensjøhøyden Borettslag	V³r ref.:	1608/36	Fødselsdato eier:	27.06.1994
Malerhaugveien 32 E	Type:	Borettslag frittst³ende	Fødselsdato medeier:	22.08.1995
0661 OSLO	Eiere:	Hang Tuyet Thi Le, Jørgen Astrup		
Organisasjonsnr: 921 416 741				

5: Restanse felleskostnader pr. 03.10.2024

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ få oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	463 000	Andre inntekter:	236
Annen formue:	13 086	Utgifter:	20 755		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³lydende

P³lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	4 167 000
Andelsnr:	36	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	2019		
G³rds/bruksnr:	130/105		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	7130.9

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	2226980

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	23.08.2019	Første innflytting:	23.08.2019	SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systeml³s:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bygg 1		

Fasiliteter:

Det er m³ler for varmt forbruksvann og oppvarming/energi. ¡rlig avregning og ved eierskifter.
MEGLER Må SENDE: M³lerstand p³ vann og varme m³ sendes til Techem. Eierskifteskjema finnes p³ techem.com/no/no/info-og-service/eierskifteskjema.
For evt spørsm³l kontakt Techem p³ kundeservice@techem.no eller tlf 22 02 14 59
VIKTIG: Følgende må avleses p³ overtakelse:
- Strøm elbil-lader (kWh) hvis selger har dette.

Borettslaget mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Kraver følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar.) Eventuelle spørsm³l eller klage p³ eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i borettslaget.

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Ladeplass avregnes ca. ³rlig og ved eierskifter.

Mulig ³leie plass til MC.

Borettslaget har egen nettside: https://ensjohoyden.borettslag.net/

Det er 69 parkeringsplasser i garasjekjelleren. Andelseiere som har kjøpt parkeringsplass (-er) i garasjekjelleren har eksklusiv bruksrett til plassen (-e). Bruksretten er tinglyst. Garasjeplassen (-e) er tilknyttet og følger andelen ved salg. Dette gjelder også³ der hvor ¶n andel har bruksrett til to eller flere parkeringsplasser. Andelseier kan omsette bruksretten til parkeringsplassen til annen andelseier i borettslaget. Utbygger har tinglyst eksklusiv bruksrett til ikke solgte parkeringsplasser.
NB! P-plass følger leilighet ved salg om ikke annet er oppgitt i eierskiftemelding. Dersom p-plass selges til annen andelseier, m³ Usbl få skriftlig beskjed.
Salg av p-plasser: Dersom garasjeplass selges separat (ikke følger andelen) medfører det ekstra arbeid og selger belastes kostnaden. Prisen for arbeidet ligger per i dag p³ ca. 2 525 kr per parkeringsplass.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Ensjøhøyden Borettslag	V³r ref.:	1608/36	Fødselsdato eier:	27.06.1994
Malerhaugveien 32 E	Type:	Borettslag frittst³ende	Fødselsdato medeier:	22.08.1995
0661 OSLO	Eiere:	Hang Tuyet Thi Le, Jørgen Astrup		
Organisasjonsnr: 921 416 741				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2024

Ensjøhøyden Borettslag

Torsdag 04.04.2024 kl. 18:00
Trewerket ved Intility

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Ensjøhøyden Borettslag

Tid og sted: Torsdag 04.04.2024 kl. 18:00 - Trewerket ved Intility

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Mistillitsforslag fra styret mot styremedlem

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på 230.000 kr gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 230.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Mistillitsforslag fra styret mot styremedlem

Styrets ønsker å fremme et mistillitsforslag mot styremedlem Markus Mikkelsen.

Det er svært beklagelig at styret har måttet fremme dette forslaget, og har utforsket alle muligheter for å unngå et slikt forslag. Styret har forsøkt gjentatte ganger å få kontakt med Mikkelsen (via epost, sms, telefon og fysisk) for å unngå at denne saken må fremmes på generalforsamling.

Det finnes ingen andre praktiske muligheter å få avsatt et styremedlem på utenom mistillitsforslag på generalforsamling.

Bakgrunnen for mistillitsforslaget er at Mikkelsen ikke deltar på styremøter, ikke svarer på noen form for kommunikasjon og vi oppnår rett og slett ikke kontakt. Han oppfyller ikke sine plikter og sitt ansvar som styremedlem.

Ensjøhøyden er et relativt stort borettslag og styret må være fulltallig, med bidrag fra alle medlemmene for å sikre god drift.

Styret er valgt på tillit av generalforsamlingen og det er generalforsamlingen som kan avsette og velge et nytt styremedlem.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar mistillitsforslaget mot Mikkelsen. Det velges en erstatter for Mikkelsen under valget.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen vedtar mistillitsforslaget mot Mikkelsen. Det velges en erstatter for Mikkelsen under valget. Erstatteren går inn i Mikkelsens periode og velges for 1 år.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Heidrun Elisabeth Lode
Styremedlem, Sven-Arne Strømsvåg
Styremedlem, Mads S. Storruste
Styremedlem, Markus Strupstad Mikkelsen
Varamedlem, Cai Syuan Wu
Varamedlem med all tilgang, Morten Larsen

Valgkomitéen i Ensjøhøyden Borettslag har i perioden 2023-2024 bestått av Ann-Kristin Eldøy, Kristine Stadsklev og Arnar Gudjonsson.

6.1 Valg av leder

Styreledervervet er på valg og Heidrun Elisabeth Lode stiller på nytt som styreleder for 1 år.

Forslag til vedtak: Valkomiteen innstiller på Heidrun Elisabeth Lode som styreleder for 1 år i perioden 2024-2025.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det er i utgangspunktet ett verv som er på valg i år, men vi må fylle posisjonen til det avsatte medlemmet* og har bedt valgkomiteen innstille på to styremedlemmer.

Mads Storruste er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år. Morten Larsen har vært vara i styret i flere år og stiller til valg som styremedlem.

*Gitt godkjent mistillitsforslag.

Forslag til vedtak: Valkomiteen innstiller på Mads Storruste og Morten Larsen som styremedlemmer for 2 år i perioden 2024-2025.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Cai Syuan Wu er på valg og stiller til gjenvalg.

Varamedlem Morten Larsen er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Valkomiteen innstiller på Cai Syuan Wu og Øyvind Bergo-Miranda som varamedlemmer for 1 år i perioden 2024-2025.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomitéen i Ensjøhøyden Borettslag har i perioden 2023-2024 bestått av Ann-Kristin Eldøy, Kristine Stadsklev og Arnar Gudjonsson.

Alle tre verv er på valg. Ann-Kristin Eldøy og Kristine Stadskleiv stiller til gjenvalg, Arnar Gudjonsson stiller ikke til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Valkomiteen innstiller på Ann-Kristin Eldøy og Kristine Stadskleiv som medlemmer i valgkomiteen for 1 år i perioden 2024-2025.

Generalforsamlingen velger inn det siste medlemmet i denne saken.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	543 254	442 760
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	920 498	132 518
Tilbakefŋring av avskrivning	29 901	29 901
Kjŋp / salg anleggsmidler	0	-61 925
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 081 000	-899 000
Endringer i andre langsiktige poster	2 081 000	899 000
B. ¡ rets endring disponible midler	950 399	100 495
C. Disponible midler	1 493 654	543 254
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	3 504 362	1 480 370
Kortsiktig gjeld	-2 010 708	-937 115
C. Disponible midler	1 493 654	543 254

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet pr. 31.12.

Resultatregnskap 2023 Ensjønhøyden Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 633 609	5 280 765	6 021 529	7 064 460
Sum leieinntekt		6 633 609	5 280 765	6 021 529	7 064 460
Andre inntekter					
Tilskudd	2	17 000	45 100	0	0
Diverse inntekt	3	0	30 625	0	0
Sum annen inntekt		17 000	75 725	0	0
Sum inntekt		6 650 609	5 356 490	6 021 529	7 064 460
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	32 430	32 430	32 430	32 430
Styrehonorar	4	230 000	230 000	230 000	230 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	29 901	29 901	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		0	512 725	440 000	432 000
Kostnad eiendom/lokale	6	493 661	483 429	444 000	510 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 167 573	979 348	1 170 001	1 364 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	11 848	24 050	9 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	4 971	31 501	22 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	9	303 214	417 724	535 000	502 001
Revisjonshonorar		10 883	17 867	11 000	12 000
Forretningsførerhonorar		108 205	117 656	108 000	114 000
Andre honorar		96 575	383 113	110 000	115 000
Kontorkostnad		3 150	5 109	9 500	4 500
TV/bredb³ nd		321 192	290 273	320 000	321 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		7 197	0	0	1 000
Kontingent og gaver		0	358	0	0
Forsikring		277 634	234 408	255 000	304 000
Eiendomsskatt		0	350	0	0
Andre kostnader		31 051	23 523	35 000	43 000
Sum kostnad		3 129 484	3 813 764	3 730 931	4 006 431
Driftsresultat før IN		3 521 125	1 542 726	2 290 598	3 058 029
Driftsresultat etter IN		3 521 125	1 542 726	2 290 598	3 058 029
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		32 286	8 292	0	0
Rentekostnad		2 632 914	1 418 500	2 023 000	3 017 000
Netto finansposter		2 600 628	1 410 208	2 023 000	3 017 000
Årsresultat		920 498	132 518	267 598	41 029
Overført til/fra annen egenkapital		920 498	132 518	0	0
SUM OVERFØRINGER		920 498	132 518	0	0

Balanse 2023 Ensjηhηyden Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	267 910 373	267 910 373
Bygninger	5	394 638 327	394 638 327
Garasjer	5	19 476 000	19 476 000
Andre driftsmidler	5	415 699	445 601
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	10	50 000	50 000
Sum anleggsmidler		682 490 399	682 520 301
Omlηpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		10 029	0
Kostnader til avregning		1 514 029	0
Andre kortsiktige fordringer		3 780	13 541
Forskuddsbetalte kostnader		262 982	241 505
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		1 713 542	1 225 324
Sum omlηpsmidler		3 504 362	1 480 370
SUM EIENDELER		685 994 761	684 000 671

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		665 000	665 000
Sum innskutt egenkapital		665 000	665 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 974 353	1 053 855
Sum opptjent egenkapital		1 974 353	1 053 855
Sum egenkapital	11	2 639 353	1 718 855
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	57 572 530	59 653 530
Borettsinnskudd		596 552 170	596 552 170
Garasje innskudd		19 476 000	19 476 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	7 744 000	5 663 000
Sum langsiktig gjeld		681 344 700	681 344 700
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 244	39 738
Leverandŋrgjeld		395 605	605 113
P³ lŋpne renter		24 796	11 898
A konto til avregning		1 321 816	0
Annen kortsiktig gjeld		264 248	280 367
Sum kortsiktig gjeld		2 010 708	937 115
Sum gjeld		683 355 408	682 281 815
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		685 994 761	684 000 671
Pantstillelser	13	681 344 700	681 344 700

Sted:_____ Dato:_____

Heidrun Elisabeth Lode
Styreleder

Markus Strupstad Mikkelsen
Styremedlem

Mads S. Storruste
Styremedlem

Sven-Arne Strŋmsv³g
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssatt for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen. Dette prinsippet innebŊ rer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som
forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte belŋpet fŋres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets
balanse. Andelseierne vil ved IN f³ sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets l³ negiver har tinglyst
p³ eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenst³ ende belŋpet av fellesl³ net.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fŋr IN.

M³ lingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner oppvarming, varmtvann og lading el-biler. Eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og st³ r p³ rapportlinjen ĭ Kostnader til avregningŏ.
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og st³ r p³ rapportlinjen ĭ A konto til avregningŏ.
Avregning gjŋres p³ avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 552 408	3 436 593
3608 MC- leie	4 400	4 000
3609 Leie parkering	124 200	124 300
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	317 604	286 482
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 633 756	1 409 168
3690 Gebyr el-bil	1 241	20 222
Sum	6 633 609	5 280 765

Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har mottatt kr 17 000 fra Bymiljŋetaten for urbant landbruk.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	0	30 625
Sum	0	30 625

Note 4 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	32 430	32 430
5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet	230 000	230 000
Sum	262 430	262 430

Personalkostnader omfatter lŋnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygning	Parkeringsplass	Energim³lere	Brannanlegg	Tomt	Belegningsstein
Anskaffelseskost pr.01.01 :	394 638 327	19 476 000	328 918	146 955	267 910 373	61 925
¡rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	394 638 327	19 476 000	328 918	146 955	267 910 373	61 925
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	122 098	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	394 638 327	19 476 000	206 820	146 955	267 910 373	61 925
¡rets avskrivninger :	0	0	29 901	0	0	0
Anskaffelses³r :	2019	2019	2019	2019	2019	2022
Antatt levetid i ³r :			11			

Borettslaget er forsikret i Protector forsikring, polisenummer 2226980.

Borettslaget best³r av 133 enheter.

Borettslaget eier tomten. G.nr 130, b.nr 105 i Oslo kommune. Hjemmel til tomt ligger i eget selskap, St³lverksveien 1 bolig AS. Borettslaget er eier av alle aksjer i dette selskapet.

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	195 000	191 576
6341 Brannalarm	149 449	135 050
6361 Fast renhold	131 208	121 756
6391 Snŋm³king/strŋing/feiing	500	0
6392 Containerleie/tŋmming	3 479	14 125
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	14 025	20 922
Sum	493 661	483 429

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS/hjemmeside	11 848	24 050
Sum	11 848	24 050

Note 8 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktŋy og redskaper	618	10 842
6540 Inventar	0	3 677
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	998	11 089
6551 Nŋkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	1 900	0
6552 Driftsmateriell	1 455	5 893
Sum	4 971	31 501

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	0	48 059
6603 Vedlikehold elektro	0	33 521
6611 Vedlikehold heiser	154 089	98 300
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	7 615	11 400
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	66 800	80 420
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	65 919	62 196
6630 Egenandel forsikring	0	13 136
6641 Malerarbeider	269	620
6644 Fasade/balkonger	3 250	0
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	5 273	70 073
Sum	303 214	417 724

Note 10 - Aksjer og andeler

Borettslaget eier 100 % av aksjene i St³lverksveien 1 bolig AS.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	665 000	0	665 000
Sum innskutt egenkapital	665 000	0	665 000
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	1 053 855	920 498	1 974 353
Sum opptjent egenkapital	1 053 855	920 498	1 974 353
Sum egenkapital	1 718 855	920 498	2 639 353

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L³ nenummer:	12138665834
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2019
Rentesats:	5.24 %
Beregnet innfridd:	30.06.2059
Opprinnelig l³ nebelŋp:	65 316 530
L³ nesaldo 01.01:	59 653 530
Avdrag i perioden:	2 081 000
L³ nesaldo 31.12:	57 572 530
Saldo 5 ³ r frem i tid:	57 572 530
Andelssaldo 01.01:	5 663 000
Innbetalt IN i perioden:	2 081 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	7 744 000
Sum pantegjeld for l³ n:	65 316 530

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12138665834	1	899 000	899 000
	2	799 000	1 598 000
	2	789 000	1 578 000
	2	779 000	1 558 000
	1	778 000	778 000
	1	735 000	735 000
	1	726 530	726 530
	1	699 000	699 000
	1	697 000	697 000
	1	689 000	689 000
	1	682 000	682 000
	1	672 000	672 000
	2	649 000	1 298 000
	1	645 000	645 000
	1	635 000	635 000
	1	629 000	629 000
	1	615 000	615 000
	1	613 000	613 000
	4	599 000	2 396 000
	1	595 000	595 000
	1	593 000	593 000
	1	589 000	589 000
	1	580 000	580 000
	1	579 000	579 000
	1	569 000	569 000
	1	568 000	568 000
	2	565 000	1 130 000
	1	550 000	550 000
	1	549 000	549 000

Langsiktig gjeld

1	529 000	529 000
1	525 000	525 000
1	520 000	520 000
2	519 000	1 038 000
2	499 000	998 000
1	494 000	494 000
1	492 000	492 000
2	469 000	938 000
1	465 000	465 000
1	463 000	463 000
1	454 000	454 000
2	449 000	898 000
4	445 000	1 780 000
3	439 000	1 317 000
1	435 000	435 000
2	429 000	858 000
2	425 000	850 000
1	424 000	424 000
2	415 000	830 000
2	409 000	818 000
1	404 000	404 000
1	398 000	398 000
1	395 000	395 000
2	389 000	778 000
2	379 000	758 000
1	374 000	374 000
3	369 000	1 107 000
1	365 000	365 000
3	359 000	1 077 000
1	356 000	356 000
3	354 000	1 062 000
1	349 000	349 000
2	346 000	692 000
2	344 000	688 000
6	339 000	2 034 000
2	335 000	670 000
1	332 000	332 000
4	329 000	1 316 000
1	324 000	324 000
4	319 000	1 276 000
2	315 000	630 000
5	309 000	1 545 000
2	299 000	598 000
1	200 000	200 000
1	159 000	159 000
1	115 000	115 000

Forventet m³nedlig ŋkning av fellesutgifter ved fŋrste avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. ŋkning
L³n 12138665834 har fŋrste avdrag 30.09.2029 med kr 191 163	1	899 000	995
	2	799 000	884

Langsiktig gjeld

2	789 000	873
2	779 000	862
1	778 000	861
1	735 000	813
1	726 530	804
1	699 000	774
1	697 000	771
1	689 000	763
1	682 000	755
1	672 000	744
2	649 000	718
1	645 000	714
1	635 000	703
1	629 000	696
1	615 000	681
1	613 000	678
4	599 000	663
1	595 000	659
1	593 000	656
1	589 000	652
1	580 000	642
1	579 000	641
1	569 000	630
1	568 000	629
2	565 000	625
1	550 000	609
1	549 000	608
1	529 000	585
1	525 000	581
1	520 000	576
2	519 000	574
2	499 000	552
1	494 000	547
1	492 000	545
2	469 000	519
1	465 000	515
1	463 000	512
1	454 000	502
2	449 000	497
4	445 000	493
3	439 000	486
1	435 000	481
2	429 000	475
2	425 000	470
1	424 000	469
2	415 000	459
2	409 000	453
1	404 000	447
1	398 000	441
1	395 000	437
2	389 000	431

Langsiktig gjeld

2	379 000	419
1	374 000	414
3	369 000	408
1	365 000	404
3	359 000	397
1	356 000	394
3	354 000	392
1	349 000	386
2	346 000	383
2	344 000	381
6	339 000	375
2	335 000	371
1	332 000	367
4	329 000	364
1	324 000	359
4	319 000	353
2	315 000	349
5	309 000	342
2	299 000	331
1	200 000	221
1	159 000	176
1	115 000	127

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen. Dette prinsippet innebŊrer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som
forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte belŋpet frŋres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN f³ sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets l³ negiver har tinglyst p³ eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenst³ ende belŋpet av fellesl³ net.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat frŋr IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokfŋrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfŋrt langsiktig gjeld	84 792 530
Innskuddskapital	596 552 170
Boligselskapets pantesikrede gjeld	681 344 700
Bokfŋrt verdi av pantsatt eiendom	682 024 700

Borettslagets bokfŋrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Ensjøhøyden Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ensjøhøyden Borettslag

Styreleder	Heidrun Elisabeth Lode (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Sven-Arne Strømsvåg (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Mads S. Storruste (sign.)	11.03.2024
Varamedlem	Morten Larsen (sign.)	18.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Ensjøhøyden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ensjøhøyden Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 som

Penneo document key: TCJJW-EEWU6-67YKC-PF25I-COLEY-HZG2S

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: TCJJW-EEWU6-67YKC-PF25I-COLEY-HZG2S

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2024-03-20 15:59:22 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: TCJJW-EEWU6-67YKC-PF25I-COLEY-HZG2S

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

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

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

Årsmelding 2023 - Ensjøhøyden Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Heidrun Elisabeth Lode
Styremedlem, Sven-Arne Strømsvåg
Styremedlem, Mads S. Storruste
Styremedlem, Markus Strupstad Mikkelsen
Varamedlem, Cai Syuan Wu
Varamedlem med all tilgang, Morten Larsen

Styret i Ensjøhøyden Borettslag består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Ensjøhøyden Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Ensjøhøyden Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 921416741
Ensjøhøyden Borettslag består av 133 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Ensjøhøyden Borettslag er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 2226980. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Ensjøhøyden Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Til generalforsamlingen ved Ensjøhøyden Borettslag,

Styret i borettslaget har gleden av å presentere årsmeldingen for 2023. Dette året har vært mindre volatilt enn 2022, men trenden med store prisøkninger og mye usikkerhet har fortsatt. Dette året har styret jobbet hardt for å følge opp leverandører, både i og utenfor juridiske prosesser. Vi vil nå gi en oversikt over de viktigste aktivitetene og milepælene i året som har gått.

Økonomi
Styrets viktigste mål er bærekraftig økonomi og drift for borettslaget. Økonomisk følger vi opp dette ved å vurdere totale disponible midler i lys av antall andeler.

For 2023 har styret hatt utfordringer med å vurdere det reelle resultatet ettersom vår forretningsfører, USBL, har valgt å endre sine rutiner rundt a-kontoavregning uten å informere styret eller borettslaget. Dette gjør at energiposten i borrettslagets regnskap står til 0, og vi vet ikke om energikostnadene er på hundre tusen eller én million.

Dette gjør at årets endring i disponible midler på 950 000 reelt sett er noe lavere, men trolig har borettslaget hatt en veldig positiv økning av disponible midler. Styret mener dette tallet er for høyt, men med det usikre kostnadsbildet og prisøkningene som har vært de siste 2 årene er budsjettering utfordrende. Samtidig er det åpenbart bedre med et positivt enn negativt resultat.

Fra styrets årsmelding i fjor gjentar vi vårt førende mål om å sikre effektiv drift av borettslaget og ha en sunn økonomi med disponible midler tilsvarende 15 000 kroner per andel. Dette utgjør om lag 2 millioner kroner. Styret ønsker å nå dette målet over tid og det er ingen hast for å nå dette målet da vår bygningsmasse bare er 5 år gammel.

Vi ser at Oslo Kommune fortsetter sin trend med enorme økninger i kommunale kostnader og juridiske kostnader vil reduseres fra 2022 grunnet avslutning av sak mot Veidekke. Årsregnskapet vil kommenteres ytterligere på generalforsamlingen. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i årsregnskapet på forhånd.

Vedlikehold, oppfølging og drift

Internett

Mot slutten av fjoråret startet oppgraderingen av hjemmenettet som skulle gi oss muligheten til å få superraskt 2000/2000 internett. Dessverre opplevde flere av oss utfordringer med dette. Ikke minst med måten leverandøren har håndtert kommunikasjon og feilretting på. Denne saken har krevd ekstremt mye tid og ressurser fra styret, men vi håper at saken nærmer seg en avslutning. Videre følger en mer detaljert beskrivelse av hendelsesforløpet de siste månedene.
BraCom og GlobalConnect (heretter BC og GC) starte sitt prosjekt med oppgradering i tavlerom medio desember 2023, med påfølgende utskiftning av hjemmesentraler. Utskiftningen av hjemmesentraler startet i begynnelsen av januar 2024, og ble estimert til å ta 2-3 uker.
Det ble relativt tidlig konstatert uforutsette software problemer hos GC som resulterte i en endret fremdriftsplan med daglige re-starter. Opplevd problematikk hos beboere med ustabilt og til tider fraværende internett ble vurdert opp mot en eventuell stopp og utsettelse av prosjektet (til software problemene var løst) men BC valgte her å gjennomføre da en snarlig løsning på software problemene var sannsynlig, samt at 98 beboere allerede hadde akseptert installasjonstidspunkt.

Styret ble den offisielle kanalen for feilmeldinger fra beboerne og alle henvendelser ble loggført og videreformidlet til BC som foretok en signaltest, før feilmeldingen ble overført til GC sine teknikere. Flere beboere opplevde dessverre liten og ingen fremdrift og måtte

både purre og etterlyse en handling fra GC. Styret etterlyste også tilbakemelding på status hos den enkelte beboer flere ganger.
Etter videre oppfølging forstod styret GC ikke hadde etablert en egen logg på våre feilmeldinger. På forespørsel bekreftet BC at en oppsigelse av kontrakten med GC ville resulterer i at alle hjemmesentraler måtte byttes på nytt.

I forbindelse med feilsøk hos beboere ble det antydet at en mulig feilkilde var borettslagets strømtilførsel. Styret avviste denne påstanden og påpekte at problemene med ustabilt og fraværende nett oppstod som en følge av utskiftning av hjemmesentraler.

BC erkjente etter noe tid at deres montører i fm bytte av hjemmesentaler hadde valgt å benytte det gamle strømadaptere da plassmangel i skapet. Denne feilen viste seg å gjelde nærmere 100 adresser.

I skrivende stund har GC forsøkt å nå de sist 10 beboerne uten hell – og det er 8 adresser som ikke har gjennomført bytte av hjemmesentral.

Reklamasjonsoppfølging opp mot entreprenører/sak mot utbygger
Dette er en sak som har pågått over flere år og i fjorårets årsmelding skrev vi at vi hadde et håp om å se en løsning i 2023. Saken mot utbygger har også i året som har gått krevd mye av styrets tid og ressurser, men som vi endelig fikk avsluttet på tampen av året med god bistand fra våre advokater i Nova.

<u>Gjenstående utbedringer</u>
Av gjenstående utbedringer er drenering av bakgård og portalen rundt inngangen til garasjen de største punktene. Vi må sannsynligvis nok en gang tåle at de graver i bakgården ved oppgang D for å utbedre dreneringen som de etter gjentatte forsøk fremdeles ikke har fått på plass. Den absolutt største utbedringen blir over portalen hvor de skal fjerne og bytte jordmasser og bytte beplantning til klatre- og slyngplanter med lavt vedlikeholdsbehov. Vi har foreløpig ikke fått anslag på når disse arbeidene skal foregå annet enn at de skal være utbedret innen 01.06.2024, men vil holde dere oppdaterte så fort vi får en fremdriftsplan for arbeidet. I tillegg skal e også fjerne og/eller erstatte piletreet med et annet mer egnet tre, samt reetablere bed plassert under tak med elvesten eller tilsvarende.

Under følger et utdrag fra tilbudet vi fikk fra Haavind, utbyggers advokat.

Parkeringsplasser
I utgangspunktet står Malerhaugen Prosjekt AS der at man anser prosessrisikoen ved kravet knyttet til parkeringsplassene som begrenset. Dette har ytterligere styrket seg gjennom avsigelsen av LA-2023-14638-2. Her er det særlig to forhold som man kan merke seg. For det første tillegger lagmannsretten økt manøvreringsareal stor vekt i vurderingen av om plassene var mangelfulle. For det andre uttaler lagmannsretten at eventuelle breddeavvik ved søyler som ikke er til hinder for døråpning ikke anses å være en mangel. Når det i tillegg er reklamert alt for sent jfr. 23-020773TVI-TSOS/TMSS og LF-2020-72747 så ser ikke Malerhaugen Prosjekt AS at de kan idømmes et ansvar for parkeringsplassene i tråd med borettslagets krav.

Samlet løsning
MP har på tross av dette et ønske om å prøve å løse saken i minnelighet før jul, og kan tilby borettslaget en samlet utbetaling på NOK 400 000 for samtlige av borettslagets reklamasjonskrav inkludert sakskostnader. I tillegg skal Veidekke erstatte piletre, reetablere bed plassert under tak med elvesten el. og gjennomføre reetablering av plantevegg (ref. over), innen 1.6.2024. I minnelighet tilbys utbedring også i 2.-4. etasje i bygg D mot at krav om «syrevask» av fasade frafalles innen samme frist.

Nå ser vi voldsomt frem til de siste utbedringene er på plass og vi kan gå over til en roligere hverdag og normaldrift av vårt trivelige borettslag!

Nybyggaranti
Det er snart 5 år siden Ensjøhøyden sto ferdig, som betyr at nybyggarantien utløper i månedsskiftet august/september. Vi vil derfor anbefale alle som eventuelt sitter og venter med å melde inn i Dalux om at dette må gjøres umiddelbart og følges opp tett mot garantiens utløp. Etter denne perioden på fem år har ikke lenger utbygger ansvar for å utbedre feil og mangler som oppstår.

Nærområdet
Som beboer i Oslo har du mulighet til å uttale deg om alle saker som skjer i byen. Styret skal representere alle andelseierne, og derfor har styret som policy å ikke ta stilling til kommunale saker som er utpreget politiske. Samtidig ønsker vi å jobbe med kommunen og bydelen for å bedre bomiljøet for oss på Ensjøhøyden. I 2023 har vi blant annet jobbet med kommunen med utbedring av trafikksikkerheten i krysset Stålverksveien og Malerhaugveien. Dette fikk kommunen sikret bevilgning til i 2023 og var planlagt utbedret, men arbeidet ble utsatt. Forhåpentligvis vil vi se en bedring i 2024.

Styret har i tillegg deltatt på møter rundt byggingen av nye barne- og ungomdsskoler, og vært en pådriver for opprydding og utbedring av parkarealet rundt østre parkdrag. Her er kommunen i konflikt med Veidekke, hvor igjen vi som borettslag blir skadelidende. Men vi gjør vårt ytterste for å presse prosessen fremover.

Styret oppfordrer alle beboere til å melde inn saker til kommunen og engasjere seg i nærområdet! Jo flere som kommer med gode innspill og forslag til kommunen desto bedre!

Bomiljø og beboerengasjement
Urtehøyden er et beboerengasjement her på Ensjøhøyden og har også i 2023 vært aktive på våre tre takterrasser, fortsatt med Vera Holt i spissen. De ansvarlige har sørget for at det har vært urter og grønnsaker tilgjengelig for alle beboerne til å hente. I tillegg er det planter og blomster som har variert gjennom hele sesongen. Hvis du ikke kjenner til dette fra før, så kan du lese mer på Facebooksiden, "Urtehøyden på Ensjø".

Det er en stor jobb for hver enkelt takansvarlig og det søkes alltid om hjelp hvis noen kunne tenke seg å bidra. Du behøver ikke ha spesiell kunnskap for å bistå - kanskje er det bare vanning som trengs på et tak i løpet av sesongen.

Noe som kanskje ikke er kjent for alle beboere er at vi har søkt via Oslo Kommunes prosjekt "Urbant landbruk" og fikk i fjor tildelt 17 000 kr, noe som har dekket nesten alt av innkjøp og drift av takene. Vi søkte igjen i år, men fikk dessverre ikke tilsagn på søknaden. Vi kommer til å klage på avgjørelsen og håper kommunen snur. Urtehøyden er et flott initiativ og vi håper at flere ønsker å involvere seg!

USBL har også et eget Bomiljøfond der vi også har søkt midler, vi kommer blant annet til å søke om midler til bytte/opprusting av sandkassen i bakgården. Dersom du har en idé eller forslag om andre tiltak vi kan søke midler til er det bare å kontakte styret.

Det har vært en del endring av beboere i løpet av året og navnelister ved ringeklokkene oppdateres minst en gang i måneden om noen har meldt inn endring til styret. Nøkler til dørene bestilles også gjennom styret, det har vært litt dialog frem og tilbake da ikke alle er klar over at det er et eget skjema som skal fylles ut og sende styret med navn, andel og N-nummeret på nøkkelen for at vår leverandør skal vite hvor nøkkelen skal sendes.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Ensjøhøyden Borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 04.04.2024 kl. 18:00 - Trewerket ved Intility

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ensjøhøyden Borettslag torsdag 04.04.2024 kl. 18:00 - Trewerket ved Intility .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kristian Einarsen Benno

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kristian Einarsen Benno

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Lars Mikkel Aas

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 35
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 36

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på 230.000 kr gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 230.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Mistillitsforslag fra styret mot styremedlem

Styrets ønsker å fremme et mistillitsforslag mot styremedlem Markus Mikkelsen.

Det er svært beklagelig at styret har måttet fremme dette forslaget, og har utforsket alle muligheter for å unngå et slikt forslag. Styret har forsøkt gjentatte ganger å få kontakt med Mikkelsen (via epost, sms, telefon og fysisk) for å unngå at denne saken må fremmes på generalforsamling.

Det finnes ingen andre praktiske muligheter å få avsatt et styremedlem på utenom mistillitsforslag på generalforsamling.

Bakgrunnen for mistillitsforslaget er at Mikkelsen ikke deltar på styremøter, ikke svarer på noen form for kommunikasjon og vi oppnår rett og slett ikke kontakt. Han oppfyller ikke sine plikter og sitt ansvar som styremedlem.

Ensjøhøyden er et relativt stort borettslag og styret må være fulltallig, med bidrag fra alle medlemmene for å sikre god drift.

Styret er valgt på tillit av generalforsamlingen og det er generalforsamlingen som kan avsette og velge et nytt styremedlem.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok fremlagt mistillitsforslag. Det velges en erstatter under valget.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreledervervet er på valg og Heidrun Elisabeth Lode stiller på nytt som styreleder for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Heidrun Elisabeth Lode for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det er i utgangspunktet ett verv som er på valg i år, men vi må fylle posisjonen til det avsatte medlemmet* og har bedt valgkomiteen innstille på to styremedlemmer.

Mads Storruste er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år. Morten Larsen har vært vara i styret i flere år og stiller til valg som styremedlem.

*Gitt godkjent mistillitsforslag.

Vedtak:

Valgt ble: Mads Storruste for 2 år.

Valgt ble: Morten Larsen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Cai Syuan Wu er på valg og stiller til gjenvalg.

Varamedlem Morten Larsen er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Vedtak:

Cai Syuan Wu og Øyvind Bergo-Miranda ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomitéen i Ensjøhøyden Borettslag har i perioden 2023-2024 bestått av Ann-Kristin Eldøy, Kristine Stadsklev og Arnar Gudjonsson.

Alle tre verv er på valg. Ann-Kristin Eldøy og Kristine Stadskleiv stiller til gjenvalg, Arnar Gudjonsson stiller ikke til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Ann-Kristin Eldøy, Kristine Stadskleiv og Arnt Myklebost ble valgt som valgkomite for 1 år.

Kristian Einarsen Benno //sign//

Møteleder

Lars Mikkel Aas //sign//

Protokollvitne

VEDTEKTER

For Ensjøhøyden Borettslag org.nr. 921 416 741 vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 13.8.2019. Sist endret 13.5.2020.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Ensjøhøyden Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune med adresse Malerhaugveien 32 A-F og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er et frittstående borettslag med Boligbyggelaget Usbl som forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller borettslagsloven, kan bare fysiske personer (enkeltpersoner) være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandeler i mer enn én andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-4.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. 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 andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 BORETT, UTEAREAL, PARKERING OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier 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) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak som blir fastmontert utendørs, medfører synlige endringer utendørs eller som kan få konsekvenser for bolig eller inventar som tilhører borettslaget.

3-2 Parkering og boder

(1) Det er 69 parkeringsplasser i garasjekjelleren. Andelseiere som har kjøpt parkeringsplass (-er) i garasjekjelleren har eksklusiv bruksrett til plassen (-e). Bruksretten er tinglyst. Garasjeplassen (-e) er tilknyttet og følger andelen ved salg. Dette gjelder også der hvor én andel har bruksrett til to eller flere parkeringsplasser. Andelseier kan omsette bruksretten til parkeringsplassen til annen andelseier i borettslaget. Utbygger har tinglyst eksklusiv bruksrett til ikke solgte parkeringsplasser.

(2) Som vedlegg 1 følger en tegning over parkeringskjelleren med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Vedlegget viser hvilken plass som er fordelt til hvilken andel. Andelseiere som disponerer HC-plass må likevel påregne bytte av plass, se mer under punkt 3-3. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra generalforsamlingen. Endring i vedlegget krever imidlertid samtykke fra de berørte andelseierne. I vedlegg 2 fremkommer hvilken bod som er fordelt til hvilken andel. Berørte andelseier må gi sitt samtykke ved endring i bodfordelingen.

3-3 Parkeringsplasser for funksjonshemmede

Det er etablert et begrenset antall HC-plasser i borettslaget. Andelseier er kjent med at dersom en andelseier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge andelseier å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der andelseieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren, og bruksoverlatingen skal skje mot at den andelseieren det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

3-4 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
- Andelseieren er en juridisk person.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven §68 eller husstandsfellesskapsloven §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4 VEDLIKEHOLD

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløpsledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter utvendig vedlikehold av vinduer. Videre omfatter den også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av

tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven §5-18.

5 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene fastsettes av styret og betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) Andelseier som disponerer en eksklusiv bruksrett til parkeringsplass skal dekke følgende kostnader (uttømmende liste) med eiendommen til drift og vedlikehold av parkeringsplassene:

1. Kostnader til renhold av parkeringskjelleren også kjørebaner
2. Kostnader til belysning i parkeringskjelleren
3. Kostnader med drift og vedlikehold av garasjeporten
4. Kostnader med drift og vedlikehold av dekke i garasjekjelleren slik som kosting og vasking, samt rehabilitering av dekke.
5. Kostnader med drift og vedlikehold av vegger og øvrige konstruksjoner i parkeringskjelleren.
6. Andre kostnader som bare kan henføres til parkeringskjelleren.

Disse kostnadene fordeles med 1/69 på hver som disponerer plass i parkeringskjelleren.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7 STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for et år av gangen. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Styremedlemmer må være bosatt i Borettslaget for å fungere i styret.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven §3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8 GENERALFORSAMLINGEN

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer som står på valg
4. Fastsetting av godtgjørelse til styret
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 8-4 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 borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Dette gjelder ikke fordeling av parkeringsplasser og boder, jf. punkt 3-2. Endringer for dette skjer ved samtykke fra andelseier eller for HC-plasser ved beslutning fra styret.

10-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

ENSJØHØYDEN

HUSORDENSREGLER

Ensjøhøyden Borettslag

1. Gjelder alle områder

- Det skal være rolig på søn- og helligdager.
- Lørdager skal det være rolig fra kl 23:00
- På hverdager skal det være rolig fra kl 22:00 til kl 08:00.
- Veldig støyende arbeid skal gjøres mellom kl 08:00 og 20:00 - på lørdager mellom kl 10:00 og 20:00.
- Lengere støyende oppussingsperioder (1 uke eller mer) varsles borettslaget via e-post og med oppslag i bygget.
- Det er ikke tillatt å lagre større mengder (utover privat forbruk) brannfarlige væsker/gass i borettslaget.

2. Oppgang og fellesområder

- Reklame o.l. som du ikke er interessert i skal ikke legges på postkassen eller kastes i oppgangen.
- Postkassene skal merkes i vinduet på postkassen.
- Dørene til boder, rømningsveier i kjelleren skal alltid være låst når de ikke er under konstant oppsyn.
- Lås ikke opp eller slipp fremmede inn i bygget - slipp kun personer inn i bygget som har ærend til deg.
- Sykler skal plasseres på sykkelparkering.
- Det skal ikke lagres noe i rømningsveier, korridorer, oppganger eller innenfor 0,5m av et sprinkelhode.
- Leide elsparkesykler skal ikke parkeres på borettslagets eiendom.

3. Avfallshåndtering

- Avfall skal ikke settes utenfor avfallssiloene. Behold søppelet i leiligheten inntil siloene blir tømt.
- Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i oppgangen.
- Avfallssiloene er kun for husholdningsavfall. Papp og papir må flatpakkes.
- Annet avfall skal håndteres etter Oslo kommunens til enhver tid gjeldende regler.

4. Kjeller

- Det er ikke tillatt å lagre ting i fellesareal.
- Er lys i boden eller andre deler av kjelleren ikke i orden eller pæren må skiftes - kontakt styret.

5. Felles takterrasse

- Det er forbudt å røyke på felles takterrasse.
- Støy unngås mellom 22:00 og 08:00 på hverdager og fra 23:00 lørdager.
- Det er ikke tillatt å grille på felles takterrasse uten Styrets særskilte godkjenning.
- Rydd etter bruk. Ta med ditt tomgods og avfall når du forlater takterrassen.

ENSJØHØYDEN

HUSORDENSREGLER

Ensjøhøyden Borettslag

6. Oppussing og feil direkte tilknyttet din leilighet

- Ensjøhøydens vedtekter definerer Borettslagets og Andelseiers vedlikeholdsplikt.
- Dersom man ønsker å gjøre tiltak på eiendom som går under Borettslagets vedlikeholdsplikt skal dette særskilt søkes om til Styret.

7. Grilling

- Elektrisk og gassgrill er tillatt på balkong og markterrasse. Det skal vises hensyn til naboer ved stekeos.
- Ingen form for kullgrill / engangsgrill er tillatt, heller ikke i bakgården.
- Det er ikke tillatt å grille på felles takterrasse uten Styrets særskilte godkjenning.

8. Systemnøkkel og postkassenøkler

- Systemnøkkel og postkassenøkkel skal ikke merkes med navn og/ eller adresse.
- Kopier av systemnøkkel og postkassenøkkel bestilles fra Styret gjennom eget skjema og betales av beboer direkte.
- Portåpnere til garasjen kan bestilles fra Styret.

9. Skade på felleseiendeler

- Skulle du påføre skade på borettslagets eiendeler melder du det umiddelbart til styret via e-post.

10. Rotter eller andre skadedyr

- Ser du rotter eller andre skadedyr i bygget og/ eller skadeinsekter i din egen leilighet skal tiltak straks settes inn, og styret i borettslaget skal varsles så raskt som mulig.

11. Dugnad

- Det er dugnadsplikt en gang i året ± normalt på våren. Alle boenheter må stille med minst en person. Leier du ut må du skaffe en person til å delta på dugnaden hvis leietakere ikke kan stille.
- Dugnadsbonus utbetales etter oppmøte eller godkjent fravær.

12. Informasjonsplikt ved utleie

- Leier du ut leiligheten din, har du som eier plikt til å informere din leietaker om de enhver tid gjeldene husordensreglene. Leietaker må forplikte seg til å følge disse reglene.

ENSJØHØYDEN

HUSORDENSREGLER

Ensjøhøyden Borettslag

13. Garasjeanlegget

- Garasjeanlegget skal bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Lek og unødvendig opphold skal ikke forekomme.

- All ferdsel i garasjeanlegget og i innkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

- Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy eller hensette eiendeler utenfor de oppmerkede plassene. Kjøretøy og øvrige eiendeler som er plassert utenfor de oppmerkede plassene vil bli fjernet på eiers regning.

- Intern omfordeling av parkeringsplasser kan foretas av styret etter skriftlig søknad fra de berørte garasjeplasseierne.

- Ved utleie av parkeringsplass skal styret og forretningsfører snarest mulig gis melding om navn, seksjonsnummer og telefonnummer til leietaker.

- Det er kun tillatt å oppbevare tilbehør til bil og MC innenfor egen parkeringsplass. Med tilbehør menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks, ikke-brannfarlig rekvisita og verktøy og dekk/hjul.

- Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget.

- Det er ikke tillatt å utføre brannfarlig arbeid av noe slag i garasjeanlegget.

- Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.

- Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.

- Dørene og portene inn til garasjeanleggene skal alltid være lukket og låst.

- Ved rengjøring av hele garasjen plikter bruker etter varsel å flytte bilen og rydde garasjeplassen.

- Både brukere og eiere er ansvarlige for at ordensreglene blir fulgt.

FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 23.04.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201619535-71 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ane Poulsson | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MALERHAUGVEIEN 32 A-F	Eiendom:	130/105/0/0
Tiltakshaver:	MALERHAUGEN PROSJEKT AS	Adresse:	c/o Neptune Properties AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Malerhaugveien 32 A-F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for 3 boligblokker med 133 boenheter og bruksareal, BRA på 9871m2, mottatt 04.02.2020.

Ferdigattesten gjelder for 3 boligblokker 1, 2 og 3 på 6-7 etasjer. Tiltaket har 133 boenheter og et bruksareal, BRA på 9871m2.

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

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan underetasje - Bygg 1	A.11.0 B1 0U1	22.12.2016	1/34
Plan 1. etasje - Bygg 1	A.11.0 B1 010	22.12.2016	1/35
Plan 2. etasje - Bygg 1	A.11.0 B1 020	22.12.2016	1/36
Plan 3. etasje - Bygg 1	A.11.0 B1 030	22.12.2016	1/37
Plan 4. etasje - Bygg 1	A.11.0 B1 040	22.12.2016	1/38
Plan 5. etasje - Bygg 1	A.11.0 B1 050	22.12.2016	1/39
Plan 6. etasje - Bygg 1	A.11.0 B1 060	22.12.2016	1/40
Plan tak - Bygg 1	A.11.0 B1 070	22.12.2016	1/41
Fasade nordvest - Bygg 1	A.15.0 B1-001	22.12.2016	1/42
Fasade sydvest - Bygg 1	A.15.0 B1-004	22.12.2016	1/44
Fasade sydøst - Bygg 1	A.15.0 B1-002	22.12.2016	1/45
Plan underetasje - Bygg 2	A.11.0 B2 0U1	22.12.2016	1/46
Plan 1. etasje - Bygg 2	A.11.0 B2 010	22.12.2016	1/47
Plan 2. etasje - Bygg 2	A.11.0 B2 020	22.12.2016	1/48

Plan 3. etasje - Bygg 2	A.11.0 B2 030	22.12.2016	1/49
Plan 4. etasje - Bygg 2	A.11.0 B2 040	22.12.2016	1/50
Plan 5. etasje - Bygg 2	A.11.0 B2 050	22.12.2016	1/51
Plan 6. etasje - Bygg 2	A.11.0 B2 060	22.12.2016	1/52
Plan tak - Bygg 2	A.11.0 B2 070	22.12.2016	1/53
Fasade nordvest - Bygg 2	A.15.0 B2-001	22.12.2016	1/54
Fasade nordøst - Bygg 2	A.15.0 B2-003	22.12.2016	1/55
Fasade sydøst Bygg 2	A.15.0 B2-002		1/57
Plan underetasje 1 - Bygg 3	A.11.0 B3 0U1	22.12.2016	1/58
Plan underetasje 2 - Bygg 3	A.11.0 B3 0U2	22.12.2016	1/59
Plan 1. etasje - Bygg 3	A.11.0 B3 010	22.12.2016	1/60
Plan 2. etasje - Bygg 3	A.11.0 B3 020	22.12.2016	1/61
Plan 3. etasje - Bygg 3	A.11.0 B3 030	22.12.2016	1/62
Plan 4. etasje - Bygg 3	A.11.0 B3 040	22.12.2016	1/63
Plan 5. etasje - Bygg 3	A.11.0 B3 050	22.12.2016	1/64
Plan tak - Bygg 3	A.11.0 B3 070		1/65
Lengdesnitt	L200	22.12.2016	1/70
Områdesnitt	A.15.0 -O-002	22.12.2016	1/71
Tverrsnitt gjennom tomt	A.14.0 003 - B3, B1	22.12.2016	1/72
Overvannshåndtering	L103	22.12.2016	1/73
Landskapsplan nedre del - Østre parkdrag	A-O-0023	11.02.2015	12/5
Fasade sydvest	A.15.0 B2-004	10.03.2017	12/6
Avkjørselsplan brannbil	L104 A	15.01.2018	40/6
Fasade nordøst - bygg 1	A15.3 B1-003	08.05.2017	42/2
Fasade nordøst - bygg 3	A15.3 B3-003	08.05.2017	42/3
Fasade nordvest - bygg 3	A15.3 B3-001	08.05.2017	42/4
Fasader vest og sydvest - bygg 3	A15.3 B3-004	08.05.2017	42/5
Fasader syd og sydøst - bygg 3	A15.3 B3-002	08.05.2017	42/6
Landskapsplan	L100	16.01.2018	43/2

Vann- og avløp

Det foreligger bekreftelse på at Vann- og avløpsetaten har mottatt sluttdokumentasjon datert 15.10.2019.

Protokoll fra overtakelsesforretning

Det foreligger protokoll fra overtakelsesforretning fra Bymiljøetaten, datert 23.01.2020:
Utbyggingsavtale: Stålverksveien l , gnr 130 bnr 105.
Tiltaket er utført i henhold til signerte avtaler, rekkefølgekrav: Friområde langs Lillebergbekken med gangvei til Stålverksveien (Østre bekkedrag), friområde med gangforbindelse fra Malerhaugveien til Østre bekkedrag og fortau i Stålverksveien og Malerhaugveien.

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn er behandlet uten avvik den 30.03.2020 og sluttrapport for avfallshåndtering ferdigbehandlet den 22.04.2020.

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/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Ane Poulsson - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:
MALERHAUGEN PROSJEKT AS, c/o Neptune Properties AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO

GODKJENTE BYGGETEGNINGER

E-06

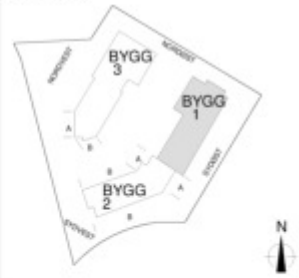


REV: | DATO | BESKRIVELSE | SIGN. | KNTR

TEGN.NR.: A.11.0 B1 040 | REV:

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Stålverksveien 1
GNR: 135 BNR: 105

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
NEPTUNE PROPERTIES

ARCASA arkitekter
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
NABOVARSEL

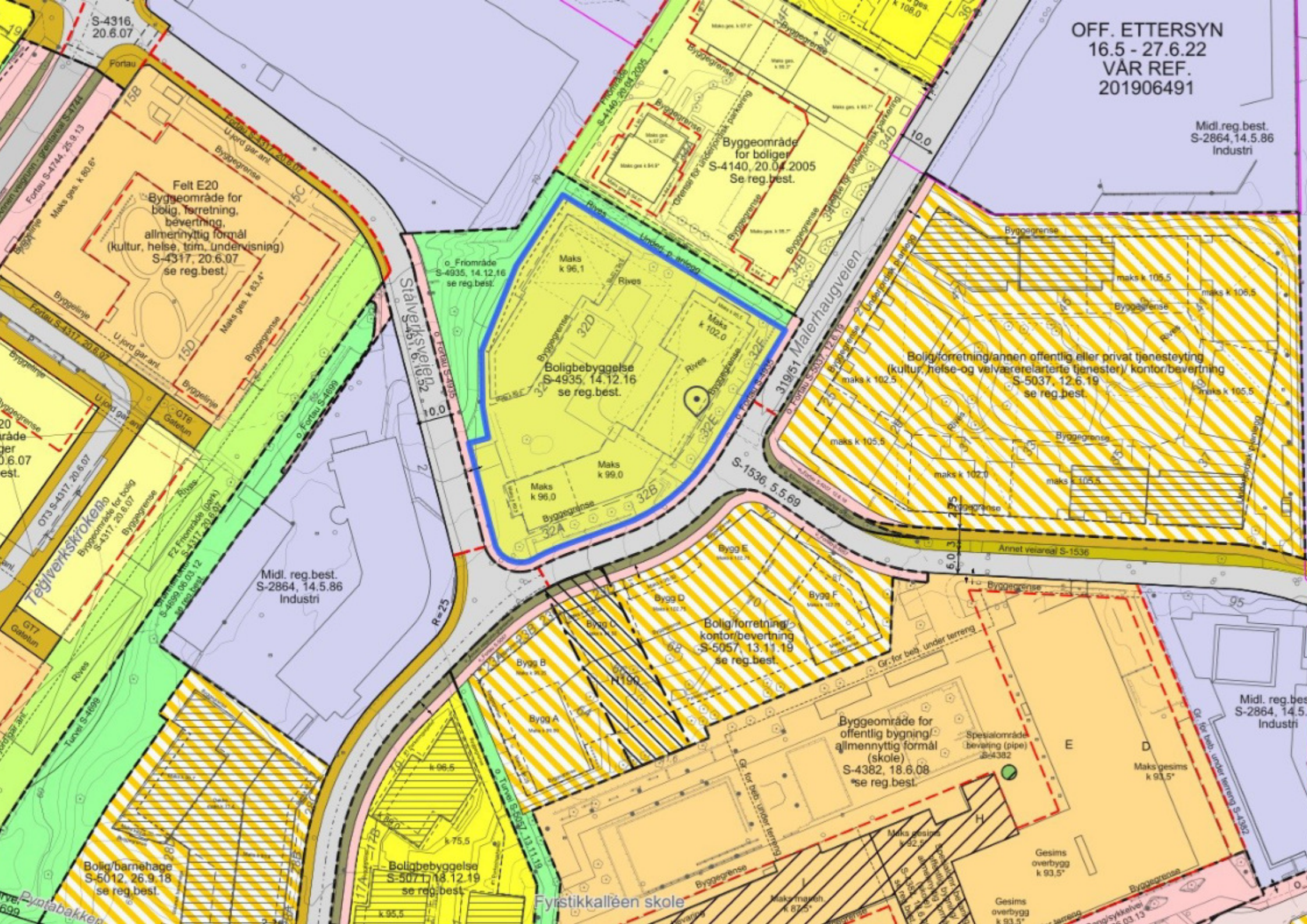
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
BYGG 1 - 4.ETASJE

PROSJ.NR.:	DATO:	Kontrollert av/DATE:	SKALA:	FORMAT:
2105	22.12.2016	Checker	1 : 100	A1

TEGN.NR.: A.11.0 B1 040 | REV:

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Stålverksveien 1 - SENTRAL_Meta.rvt

REGKART


OFF. ETTERSYN
16.5 - 27.6.22
VÅR REF.
201906491
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Industri
Byggeområde
for boliger
S-4140, 20.04.2005
Se reg.best.
Felt E20
Byggeområde for
bolig, forretning,
bevertning,
allmennyttig formål
(kultur, helse, trim, undervisning)
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Boligbebyggelse
S-4935, 14.12.16
se reg.best.
Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting
(kultur, helse-og velværerelarterte tjenester)/ kontor/bevertning
S-5037, 12.6.19
se reg.best.
Bolig/forretning/
kontor/bevertning
S-5057, 13.11.19
se reg.best.
Byggeområde for
offentlig bygning/
allmennyttig formål
(skole)
S-4382, 18.6.08
se reg.best.
Bolig/barnehage
S-5012, 26.9.18
se reg.best.
Boligbebyggelse
S-5071, 18.12.19
se reg.best.
Fyrstikkalléen skole
Malerhaugveien
Stavverksveien
Tegl/verkskroken
S-1536, 5.5.69
Annet vegareal S-1536
Midl. reg.best.
S-2864, 14.5.86
Industri
Midl. reg.bes
S-2864, 14.5
Industri
Maks
k 96,1
Maks
k 102.0
Maks
k 99.0
Maks
k 96.0
Rives
Byggegrense
Byggelinje
Fortau S-4744
Fortau S-4317, 20.6.07
U jord gar.arl.
GT6
Gatetun
GT7
Gatetun
Turvei S-4699
Pyntebakken
Bygg A
Bygg B
Bygg C
Bygg D
Bygg E
Bygg F
H190
Maks gesims
k 93.5*
Gesims
overbygg
k 93.5*
Spesialområde
bevaring (pipe)
S-4382
Gr. for beb. under terreng
Gr. for beb. under terreng S-4382
Maks gesims
k 92.5*
Maks mønish
k 87.5*
Gesims
overbygg
k 93.5*
maks k 105.5
maks k 106.5
maks k 102.5
maks k 102.0
maks k 105.5
maks k 105.5
maks k 105.5
maks k 102.0
maks k 105.5
maks k 105.5
maks k 105.5

Oslo

S-4935

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Stålverksveien 1, Ensjø, som omreguleres fra industri til: Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fortau Grønnstruktur - friområde.

Vedtaksdato: 14.12.2016
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201312694
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201312694

Dokumentet består av 5 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 KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STÅLVERKSVEIEN 1, ENSJØ
Gnr. 130, Bnr. 105.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer ONV-201312694, datert 26.08.2014 og revidert 09.05.2016.

§ 2 Arealformål
Området reguleres til:
- Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau
- Grønnstruktur – friområde

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Utnyttelse
Tillatt bruksareal for planområdet skal ikke overstige BRA= 10 000 m².
Plan som ligger helt under terreng eller som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

§ 3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrenser og med maksimale høyder som vist på plankartet. Mot Malerhaugveien skal bebyggelsen legges i byggegrensen. Det tillates oppført støttemurer, trapper, ramper, avfallsbeholdere og trafo utenfor byggegrensene.
Maksimal gesimshøyde vist på kart inkluderer oppbygg på tak for heis, trapp og tekniske installasjoner. Maksimal gesimshøyde tillates på inntil 20 % av takflaten i en høyde av 3,5 meter over underliggende takflate. Unntatt fra dette er nødvendig sikring og skjerming for takterrasser. Oppbygg på tak skal samles til færrest mulige volumenheter. Rekkverk for sikring av felles takterrasser skal være inntrukket minimum 2 meter fra takflatens skjæring med fasaden i underliggende etasje.
Balkonger kan krage ut over bygningens fasadeliv med inntil 2,0 meter.

§ 3.3 Utforming
Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming og detaljering.
Bebyggelsen skal ha bestandige, lyse materialer av høy kvalitet og et moderne formspråk. Det skal være flate tak som legger til rette for takterrasser.
Eksponert garasjeetasje mot Stålverksveien skal utformes som en grønn terrengskråning.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygging skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen.
Ensidig orienterte leiligheter mot nord/ nordøst tillates ikke.

§ 3.4 Leilighetsfordeling
Leilighetsfordelingen skal være:
Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35-50 m^2 BRA

Kategori 2: minst 40 % leiligheter med over 80 m^2 BRA hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på cirka 20 m^2 BRA integrert.
Leiligheter mindre enn 35 m² tillates ikke.

§ 3.5 Krav til uteoppholdsareal
Uteoppholdsarealet for boligene skal utgjøre minimum 25 % av boligenes samlede BRA. Minimum 60 % av dette skal ligge på terreng eller lokk. Av dette skal minimum 80 % være samlet felles uteoppholdsareal. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av utearealet.
Alle leiligheter skal ha balkong eller privat uteareal mot stille side.
Ubebygget areal som ikke benyttes til kjøreareales og gangarealer skal opparbeides parkmessig.
Overvann skal brukes som et opplevelseselement i utformingen av utearealene.
Uteareal på dekke over parkeringskjeller, skal dimensjoneres for en jordoverdekning på 80 cm. Minst 20 % av grøntareal over parkeringskjelleren skal ha et vekstlag på minimum 80 cm. På øvrige områder kan det benyttes vekstlag på minimum 40 cm. Det skal være variert beplantning, som inkluderer trær i uteoppholdsarealet og langs Stålverksveien og Malerhaugveien. Trær som må felles i friområdet i forbindelse med bygge- og anleggsarbeid, må erstattes med nye trær.

§ 3.6 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise beplantning, oppholdsarealer, faste utemøbler, lekearealer, sykkelparkering, renovasjonsløsning og interne gangveier inklusiv gangforbindelser og trapper fra fortau i Stålverksveien til øvre nivå i friområdet (Østre parkdrag).
Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng og universell tilgjengelighet.
Planen skal vise eventuelle støyreduserende tiltak på terreng og hvordan krav til håndtering av overvann på egen grunn er løst.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Fortau langs Stålverksveien og Malerhaugveien skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

§ 5 Grønnstruktur – Friområde
Friområdet skal være offentlig.

§ 5.1 Landskapsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes landskapsplan for friområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise en universelt utformet gangvei med maksimal stigning 1:12 fra Østre parkdrag til fortauet langs Stålverksveien, en trapp langs Lillebergbekken fra Østre parkdrag til Stålverksveien, gjenåpning av Lillebergbekken, og en gangsti fra Østre parkdrag langs grense til nabo i nord, i Nordre tverrforbindelse, opp til Malerhaugveien. Planen skal vise gammelt og nytt terreng og sammenheng med og avgrensning mot tilliggende felt for bebyggelse, materialbruk og beplantning. Plan for opparbeidelse av friområdet innenfor planområdet skal være godkjent samtidig med rammetillatelsen.

§ 6 Avkjørsel
Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

§ 7 Parkering
Parkering for bil og sykkel skal anordnes under terreng etter den til enhver tid gjeldene parkeringsnormen for «tett by». Minimum 5 % av p-plassene skal tilrettelegges, utformes og dimensjoneres for forflytningshemmede. Det tillates sykkelparkering på terreng.

§ 8 Miljøforhold

§ 8.1 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Fortrinnsvis gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttet som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Sammen med søknad om tiltak skal det redegjøres for overvannshåndteringen og valg av løsning skal begrunnes. Valg av løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse, før det fattes vedtak om rammetillatelse. Ved søknad om tiltak skal det utføres ROS-analyse som dokumenterer at avrenning og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket. I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Overvannsløsninger skal være opparbeidet før første tiltak etter planen tas i bruk.

§ 8.2 Støy
Støynivået på uteoppholdsarealet og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne. Avbøtende tiltak skal inngå i byggesøknaden og være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse kan gis.
Leiligheter mot støyutsatt side skal være gjennomgående og minst ett soverom skal vende mot stille side. Leiligheter med soverom på støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon.

§ 8.3 Fjernvarme
Tiltak over 1000 m^2 innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

§ 9 Dokumentasjonskrav/sikringstiltak
Før det gis igangsettingstillatelse for sprengningsarbeider og terrenginngrep i planområdet skal fagområdet for grunnundersøkelser / geoteknisk stabilitet og bæreevne være ansvarsbelagt i tiltaksklasse 3.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

§ 10.1 Friområde langs Lillebergbekken med gangvei til Stålverksveien
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i reguleringsplanen skal:
- friområde med en universelt utformet gangvei til Stålverksveien være opparbeidet til en standard som kommunen kan godkjenne.
- en trappeforbindelse fra Østre parkdrag til Stålverksveien langs Lillebergbekken være opparbeidet til en standard som kommunen kan godkjenne.

- det være tilrettelagt for at Lillebergbekken i en senere fase kan åpnes gjennom friområde.

§10.2 Friområde med gangforbindelse fra Malerhaugveien til Østre parkdrag
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i reguleringsplanen skal friområde med gangsti fra Malerhaugveien til Østre parkdrag være opparbeidet til en standard som kommunen kan godkjenne.

§ 10.3 Fortau i Stålverksveien og Malerhaugveien
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal fortau i Stålverksveien og Malerhaugveien langs planområdet være opparbeidet til en standard som kommunen kan godkjenne.

§ 10.4 Nordre tverrforbindelse
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak i reguleringsplanen, skal Nordre tverrforbindelse i Grønvoll allé mellom Malerhaugveien og Grønvoll park være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

§10.5 Grønvoll Park
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak i reguleringsplanen, skal Grønvoll park være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 14.12.2016 sak 344. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

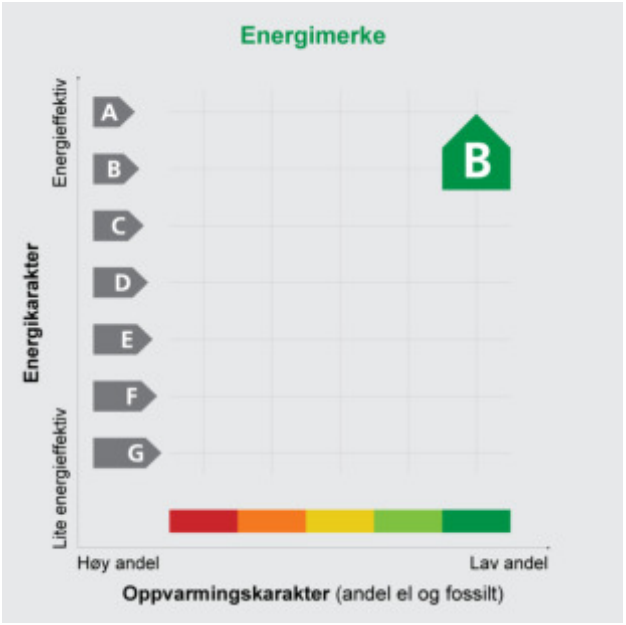
Byrådsavdeling for byutvikling, den 11.01.2017

Kjersti Simonnæs, bem.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Malerhaugveien 32E
Postnr	0661
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	130
Bnr.	105
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300619123
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2019-1008639
Dato	20.05.2019



Innmeldt av	Erichsen & Horgen A/S v/ Adam Sjåstad

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

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

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:	2019	
BRA:	60,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.012	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Malerhaugveien 32E
Postnr/Sted: 0661 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0402
Dato: 20.05.2019 21:33:55
Energimerkenummer: A2019-1008639
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Erichsen & Horgen A/S v/ Adam Sjåstad

Gnr: 130
Bnr: 105
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300619123

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	284599292
ByggIdentId	588479783
BruksenhetsIdentId	598539930
AdresseIdentId	598360630
VegAdresseIdentId	285180291

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	130
Bnr.	105
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Malerhaugveien 32E
Postnummer	0661
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	300619123
Bolignr.	H0402
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	20.05.2019
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019

Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	15 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	60 m²
Totalt BRA	60 m²
Oppvarmet luftvolum	150 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	49,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	81 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	81 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,30 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,80 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,70
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,800
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,81

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.5.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Erichsen & Horgen A/S
Navn person	Adam Sjåstad

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	19,1
Ventilasjonsvarme	4,6
Varmtvann	29,8
Vifter	10,1
Pumper	1,1
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	93,6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5950 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	99,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3541 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	99,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5950 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

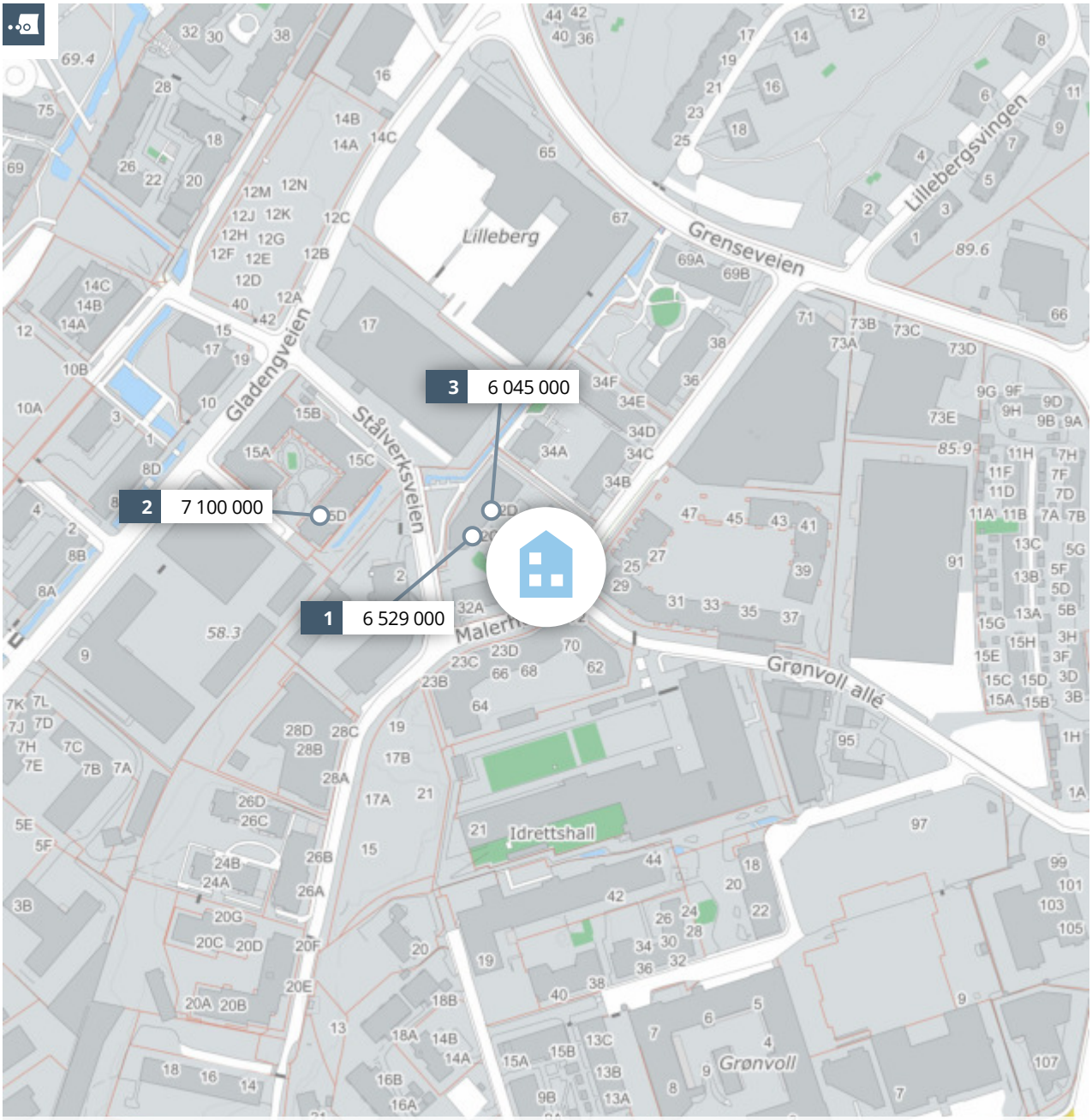
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2727 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3223 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5950 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,9 %

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

MALERHAUGVEIEN 32 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 16.10.2024

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Malerhaugveien 32 E, 0661 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2019

GNR 130 BNR 105 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Ensjø øst

Verdivurdert til

5 850 000

463 000	6 313 000	108 879
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	58 m²
BRA	67 m²
Byggeår	2019

Fellesutgifter	5 090
Formue	13 086
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Malerhaugveien 32 C 50 m² 2019 4. etg 2 sov	28.05.2024	5 531 000	**6 060 000**	469 000	6 529 000	**130 580**
2	Gladengveien 15 D 77 m² 2012 5. etg 3 sov	20.09.2024	7 100 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**92 208**
3	Malerhaugveien 32 D 57 m² 2019 4. etg 2 sov	12.12.2023	5 650 000	**5 600 000**	445 000	6 045 000	**106 053**

Drømmer du om å bo i en ny og moderne leilighet? Vi har for salg en lekker 3-roms med attraktiv beliggenhet på Ensjø. Leiligheten ligger usjenert til i byggets 4. etasje og har utsikt helt ned mot fjorden! Fra stuen er det utgang til solrik vestvendt balkong på 9 kvm.

Leiligheten holder gjennomgående høy standard og er påkostet med tilvalg. Flott HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer, 1-stavs eikeparkett og pent bad med vannbåren gulvvarme. Det er to gode soverom i hver sin ende av leiligheten. Lagringsplass med innvendig bod på 3 kvm og kjellerbod på 6 kvm.

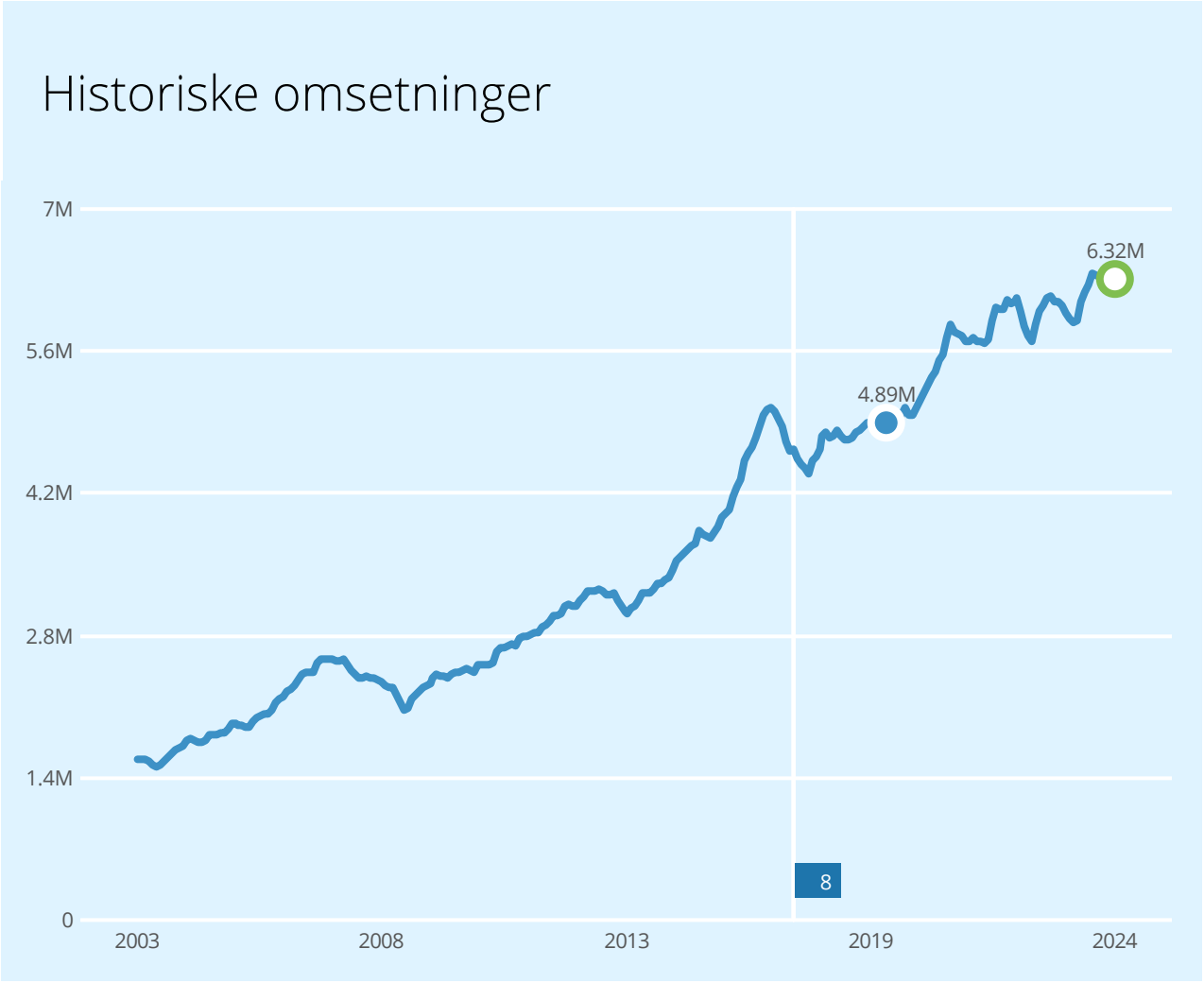
Borettslaget har felles takterrasse, sykkelbod og hobbyrom. Det er IN-ordning og fellesgjeld kan innfris om ønskelig. Ved innfrielse synker felleskostnader til kr 2 980,- pr mnd. Lånet har gunstige vilkår og er avdragsfritt til 2029.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er

PrivatMegleren Gamle Oslo 16.10.2024

Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4 Garasje, anneks
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+1 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
11.09.2019	11.09.2019	11.09.2019	-	4 430 000	463 000	4 893 000

Leiligheter til salgs i Ensjø øst grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

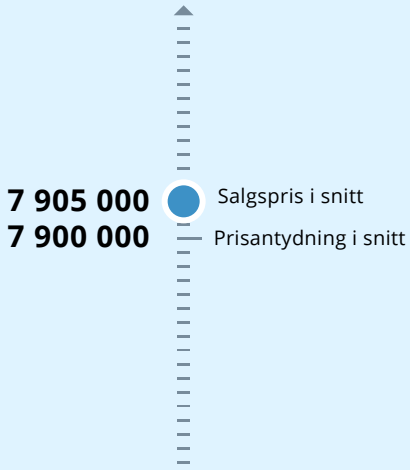


Annonsene har i snitt ligget ute i

78
dager

Leiligheter solgt i Ensjø øst grunnkrets siste 3 mnd

30
leiligheter solgt

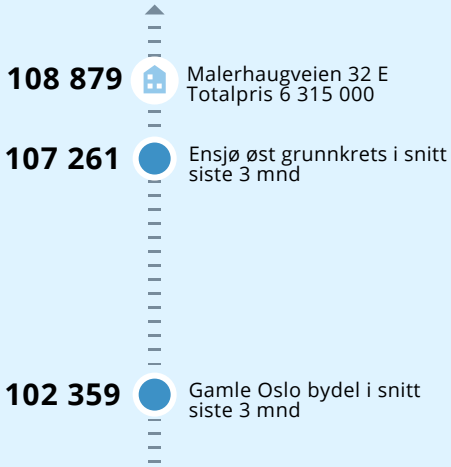


Solgt i snitt i løpet av

21
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Malerhaugveien 32E
Andelsnr. 36 Orgnr. 921416741 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
306-24-0238

Meglerforetak: Komplett Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Joachim Jullum

Telefon / Mobil: / 48 10 48 99

E-post: Joachim.Jullum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater