Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Gamle Enebakkvei 42
1188 OSLO
Gnr./Bnr.: 168/9
Seksjonsnr. : 5
Oslo kommune

Areal

Selveierleilighet i rekke
Bruksareal: 99 m²

Totalt bruksareal (BRA): 99 m²

Befaring

Befaringsdato: 05.04.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

André Nordli

Signatur inspektør: Andre Nordli

Mobil: 97535587

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	05.04.2024
Referansenummer	15054412
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-24-0145
Hjemmelshaver/selger	Tone Kjersti Sørgaarden Hartveit/HARTVEIT JOHNNY S
Bygningssakkyndig inspektør	Andre Nordli
Tilstede på befaringen	Johnny Hartveit
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	09.04.2024 17:29

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Gamle Enebakkvei 42
Postnummer/sted	1188 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	168/9
Seksjonsnr.	5
Tomt	Eiet tomt: 6824 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet i rekke	2014		

Byggemåte

Selveierleilighet i rekke i Sameiet Langerudåsen beliggende i bydel Østensjø, Oslo Kommune. Sameiet består av 23 seksjoner og har felles tomteareal. Fellesområdet opparbeidet med blant annet biloppstillingsplasser, internstier, sykkelstativer, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 2 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner av betong- og trekonstruksjoner. Etasjeskillere av betong- og trekonstruksjoner. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende panel. Pulttak av trekonstruksjoner tekket med membran/takpapp (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har glatt entrédør fra byggeår med brannklasse B30 og lydklasse 35db. Dører og vinduer med karmer av tre og tre-lags glass fra byggeår. Vindu med karm av tre og to-lags glass fra 2021 på soverom 2. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet samt peisovn montert i stue. Gulvvarme på bad.

Leilighet over 2 plan med adkomst via felles inngangsparti tilknyttet underetasjen.

Underetasjen består av entré, bad og tre soverom.

1.etasje består av stue, spisestue og kjøkken, samt innvendig bod.

Utgang fra kjøkken til terrasse.

Utgang fra soverom 1 til platting.

Leiligheten har en bod beliggende i felles gang utenfor entré.

Leiligheten disponerer en garasjeplass med ladestasjon for elbil i felles kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	9	
		Overflater gulv	9	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetsmåling	10	
Etasjeskiller - Underetasje		Skjevhetsmåling	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Terrasse med adkomst via kjøkken		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Selveierleilighet i rekke	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	48			48	50
	Stue, spisestue og kjøkken, samt innvendig bod.				Terrasse.
Underetasje	46	5		51	12
	Entré, bad og tre soverom.	Bod beliggende i felles gang utenfor leiligheten.			Platting.
SUM	94	5		99	62
	Total bruksareal: 99 m²				

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Selger opplyser om at det er gjort endringer fra to soverom til tre, og at deler av arealet som er omgjort tidligere var walk in closet.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent innredning av soverom 2 og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om rommet er godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: to felles boder i underetasje.

Arealet ved utlektet vegg ved trapp er medregnet i boligens bruksareal.

Leiligheten inneholder 93 m2 P-ROM og 1 m2 S-ROM.
S-ROM består av innvendig bod.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantskap med høyglans fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speil med integrert lys, samt stikkontakt over servant. Dusjnisje med innfellbar glassdør og dusjarmatur tilkoblet håndusj. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør og flexi. Synlig avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør og hovedstoppekran med lekkasjestopper er montert bak skyvedører. Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår er plassert bak skyvedører. Avtrekksventil plassert i himling. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 30,7 %, temperatur 18,8 grader C og duggpunkt 1,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 36 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall rundt hovedsluk er vurdert til å være tilfredsstillende.
TG 2 Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt. Noe svertesopp påvist på elastiske fuger i dusjsonen.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2020 opplyst av selger. Åpen kjøkkenløsning med glatte fronter. Benkeplater av laminat. Nedsenket oppvaskkum med to-greps armatur. Overbelysning og stikkontakter under overskap. Integrerte hvitevarer. Ventilator med mekanisk avtrekk plassert i overskap over platetopp. Vannrør av type rør-i-rør og flexi. Synlig avløpsrør av plast. Lekkasjestopper montert under benkeskap. Komfyrvakt montert på ventilator.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

Øvrige rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med parkett. Malte vegg-og himlingsflater. Profilert innerdør. Balansert ventilasjon.

Oppgraderinger: selger opplyser om at det ble skiftet gulv i 1. etasje i 2020, samt at overflater i 1. etasje og underetasje er overflatebehandlet i 2020.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje

Gulvflater belagt med parkett. Malte vegg- og himlingsflater. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe på soverom 1. Garderobeskap på soverom 2 og soverom 3. Balansert ventilasjon.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Det gjøres oppmerksom på at ombygging fra to til tre soverom har ført til at soverom 2 ikke har balansert ventilasjon, kun åpningbart vindu og lufteventil i karm. Tilfredsstillende ventilasjon bør etableres.
Overflater gulv	Gulvflater bærer preg av alder og slitasje. Parkettgulv på soverom 2 ligger ikke innunder terskel ved innerdør. Fornying av gulvoverflater kan vurderes.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår. Det er en stålpipe. Peisovn montert i stue.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Trapp av trekonstruksjoner med rekkverk og håndløper av tre- og metallkonstruksjoner.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Innvendige trapper

Etasjeskiller - 1.etasje

Det er gjort målinger i følgende rom: stue.
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er noe merkbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i stue. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Etasjeskiller - Underetasje

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: soverom 1 og soverom 3.
Etasjeskille av betong.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er noe merkbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10 mm på soverom 3. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av type rør-i-rør og flexi. Synlig avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør og hovedstoppekran med lekkasjestopper er montert bak skyvedører på bad. Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår er plassert bak skyvedører på bad. Utekran ved terrasse. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ventilasjonsanlegg er plassert i bod. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet samt peisovn montert i stue. Gulvvarme på bad.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

Ventilasjon	Selger opplyser om at filter ble skiftet ca. Juli 2023.
Stakeluke	Stakeluke er lokalisert på soverom 2.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldig steder i 1. etasje oppmålt til 2,49-2,50 meter.
Takhøyder er på tilfeldig steder i underetasjen oppmålt til 2,43-2,45 meter i samtlige rom.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring er plassert i entré. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg med noe åpent elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei, direkte tilkoblet.
Er det synlig tegn på termiske skader: nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: byggeår.
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.

TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært fagmann, og må sees i den sammenheng. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å få utført en utvidet el-kontroll av boligen.

TG2 gjelder: Det observeres løse ledninger bak tv. Forholdet bør utbedres av en kvalifisert fagperson.

Brann

Leiligheten har røykvarslere. Brannslukkingsapparat av pulver fra 2024.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslokkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Brannskiller

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

Dører og vinduer

Leiligheten har glatt entrédør fra byggeår med brannklasse B30 og lydklasse 35db. Dører og vinduer med karmer av tre og tre-lags glass fra byggeår. Vindu med karm av tre og to-lags glass fra 2021 på soverom 2.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc - Terrasse med adkomst via kjøkken

Utgang fra kjøkken til terrasse på 50 m². Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjoner. Utebelysning, stikkontakt, markise og utekran.

TG 2	Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	TG2 gjelder: Over deler av underetasjen utgjør overliggende balkong takkonstruksjonen. Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon og alder/tilstand er ikke kjent. Bygningsdelen er fuktutsatt. TGIU gjelder: Grunnet snødekte flater på befaringstidspunktet var det ikke mulig å foreta forsvarlig undersøkelse av terrassen.

Terrasser / platting på terreng - Platting

Utgang fra soverom 1 til platting på 12 m². Plattingen er belagt med terrassebord og har skillevegger av trekonstruksjoner. Utvendig stikkontakt.

TGIU	Platting	Grunnet snødekte flater på befaringstidspunktet var det ikke mulig å foreta forsvarlig undersøkelse av plattingen.
	Fundamenter	Fundamenter er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring vedrørende diverse el-arbeid, datert: 30.12.2020 Fremlagt samsvarserklæring vedrørende diverse el-arbeid på kjøkken, datert: 30.11.2020 Fremlagt samsvarserklæring vedrørende nyanlegg, datert: 14.05.2014
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Signert av selger 26.03.2024

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

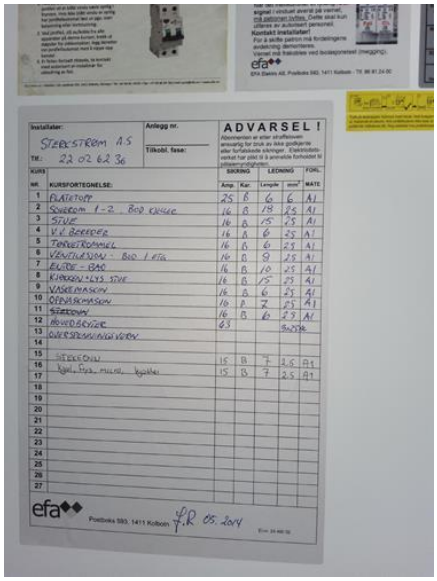
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringsskap]

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Schala & Partners avd. Sagene AS	Oppdragsnr.	19240145
Adresse	Gamle Enebakkvei 42		
Postnr.	1188	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år 5 mnd — Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige forsikring	Polise/avtalenr	88481319
Selger 1 Fornavn	Tone	Etternavn	Kjersti Sørgaarden Hartveit
Selger 2 Fornavn	HARTVEIT	Etternavn	JOHNNY S

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Feil med membran med sluk i dusj, utbedret av Block Watne før overtakelse november 2020.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Block Watne

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Feil med membran med sluk i dusj, utbedret av Block Watne før overtakelse november 2020

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn: Block Watne

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: November 2020, bytta membran i sluk

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Kan innhentes av styret, da dette var i regi av sameiet.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Usikker da dette var i regi av sameie før vår overtakelse

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Avløpsledning i dårlig forfatning og måtte utbedres

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Avivi AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ble reparert med såkalt strømpeløsning mars 2023

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Skjevhet i gulv 2 etg.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Lagt dekke på terasse

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: LUX elektro AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Lagt opp nye kurser til kjøkken

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Utarbeidet av LUX elektro

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Kontroll utført

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Installert av abildsø elektro, Zaptec lader

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Usikker

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 25/03/2024 16:16:59 (EES-versjon: 2)

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

7708566 2041/5 26.03.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.03.2024.

Boligselskap:	2041, Sameiet Langerudåsen
Organisasjonsnr:	914.177.944
Eier:	Johnny Sørgaarden Hartveit Tone Kjersti S Hartveit
Leieobjekt:	5
Seksjonsnummer:	5
Adresse:	Gamle Enebakkvei 42, 1188 OSLO
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap - polise nummer .
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Vi er ny forretningsfører fra 01.10.2022. Tidligere regnskapsfører: Access Regnskap v/Kjerstin Furberg Vold.
- Sameiet består av 5 rekkehus og blokker med tilsammen 18 leiligheter.
- Forsikring : Gjensidige polisenr: 88481319
- TV/Bredbånd: Kollektiv avtale med Telenor.
- Parkering: Alle har en garasjeplass (tinglsyt plass) med felles infrastruktur i hele garasjen. Seksjonseier må selv kjøpe ladeboks. Styret leser av forbruk av strøm hver kvartal som faktureres ut av forretningsfører sammen med felleskostnadene.
- Styret leier i tillegg ut plasser både i garasjen og ute i tillegg til motorsykkelplasser. Spørsmål rettes styret.
- Nøkler: Bestillingen sendes via Vibbo til styret.
- Ladestrøm faktureres etterskuddsvis etter ansvisning fra styret.
- Boligselskapet har egne parkeringsbestemmelser og retningslinjer for utomhus som er en del av husordensreglene.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.588,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	408,-	0,-	6.028,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: smb@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



Årsmøte 2023

Sameiet Langerudåsen

26. april 2023

Selskapsnummer: 2041

INNKALLING

ORDINÆRT ÅRSMØTE – SAMEIET LANGERUDÅSEN

ONSDAG 26. APRIL 2023 KL 1800

STED: KONFERANSESENTERET, LANGERUDHJEMMET, SKULLERUDVEIEN 45

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. Åpning av møtet og valg av møteleder. Styret foreslår Arne-Inge Christophersen i 40C
2. Opprettelse av fortegnelse over møtende eierseksjoner
3. Godkjennelse av innkalling og dagsorden
4. Valg av person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
5. Behandling av styrets årsberetning (vedlagt)
6. Gjennomgang av regnskap for 2022samt revisors beretning
7. Fastsettelse av budsjett for 2023
8. Valg
   Styreleder Harald Ono, Ikke på valg
   Styremedlem Øystein Berger, på valg
   Styremedlem Anci Haugerud, ikke på valg
   Varamedlem Arnulf Killi, ikke på valg
   Varamedlem Linda Larsen, på valg, tar ikke gjenvalg. Som nytt varamedlem foreslår styret Anne Fuglevaag, Gamle Enebakkvei 42
9. Forslag fra Styret
   9.1 Styret ønsker å etablere en valgkomite. Styret foreslår Sandra Christiansen og Øyvind Andersen-Gott
   9.2 Styret foreslår å innføre styrehonorar i tråd med det som er vanlig i OBOS
   Styreleder kr 10.000,-
   Styremedlemmer og varamedlemmer til styret kr 5.000,-
   Totalt blir dette en kostnad på kr 30.000,-.
10. Innkomne forslag fra beboerne
    Det er ikke innkommet forslag fra beboerne innen fristens utløp

24 april 2023

Velkommen til årsmøte i Sameiet Langerudåsen

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

Dato for årsmøtet:
26. april 2023 kl. 18:00, Langerudhjemmet - konferansesalen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Langerudåsen

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Valg av møteleder

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

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

d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak
Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

---

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 4
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Harald Ono	Gamle Enebakkvei 40 A
Styremedlem	Øystein Berger	Gamle Enebakkvei 40 B
Styremedlem	Anci Haugerud	Gamle Enebakkvei 40 C
Varamedlem	Arnulf Killi	Gamle Enebakkvei 40 C
Varamedlem	Linda I Gjerding Larsen	Gamle Enebakkvei 42

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på Vibbo eller på e-post langerudaasen@styrerommet.no

Vibbo

Vibbo er en digital tjeneste fra OBOS som gjør det enkelt for deg som beboer å følge med og delta i boligfellesskapet. I tillegg er det en enkel kanal for deg å kommunisere med styret. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.
Dersom du leier ut egen bolig, kan du enkelt gi din leietager tilgang til Vibbo.no under «min bolig» og legg til leietaker.

Generelle opplysninger om Sameiet Langerudåsen

Sameiet består av 23 eierseksjoner fordelt på 4 bygninger. Det er garasjeanlegg under en av bygningene. Sameiet Langerudåsen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914177944, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 168/9

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige polisenr: 88481319. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Innboforsikring

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Langerudåsen har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS fra 01.10.2022. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er Plus revisjon as.

Styrets arbeid

HMS/Arbeidsmiljø

Sameiet hadde i 2022 ingen ansatte.

For boligsameier som vårt er virksomheten underlagt HMS-tiltak (Helse-, miljø- og sikkerhetstiltak) etter forskrift om internkontroll. Internkontroll i sameiet betyr at styret skal kartlegge hvilke ulykker som kan inntreffe, og sørge for å gjennomføre tiltak som vil hindre at så skjer. Her nevnes spesielt at sameiet er pålagt å sørge for at Feiervesenets folk har trygge arbeidsforhold. Derfor må sameiet tilrettelegge med gangveier og plattinger på takene våre slik at feierne skal kunne bevege seg trygt når de feier våre piper. Dette er faktisk noe Block Watne ikke gjorde når husene var nye, og de vil nå bekoste arbeidene (uten innvendinger).

Ytre miljø

Etter styrets mening har sameiet ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

Likestilling

Ved slutten av 2022 besto styret av 3 personer, herav 1 kvinne. Av 2 varamedlemmer var 1 kvinne.

Styret tar hensyn til likestillingskriteriene etter beste evne ved valg av styremedlemmer.

Dugnad

Dugnaden i 2022 fant sted 3 mai. Det var god oppslutning.

Ny forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS overtok som forretningsfører etter Access Regnskap som vi hadde fra begynnelsen i 2014/15. Kostnadene hos den nye forretningsfører vurderes å være relativt like med kostnadene fra den gamle. Dessuten tilbys vi som kunde mange tilleggstjenester som styret mener gir merverdi.

TV-anlegget og ladeanlegget

Styret mener at TV og bredbånd fungerer etter intensjonene og er bra.

Også ladeanlegget fungerer som det skal etter at det pr nå er kommet 18 ladebokser i garasjen. Vi, dvs Anci Haugerud har laget et oppfølging/betalingsopplegg sammen med OBOS. Styret vet at dette er et økonomisk gunstig opplegg for sameiet. Takk for det, Anci.

Vann- og Avløpsetaten

Styret har i høst jobbet med et krav fra Vann og Avløp om at vi må utbedre en lekkasje et sted på våre avløpsrør. Sammen med Gjensidige Forsikring og deres entreprenør som har filmet en del inne fra rørene var deres konklusjon at det ikke er noen lekkasje hos oss. Da vi på nytt fikk brev fra Vann og Avløp om å utbedre skaden fordi det fortsatt var lekkasje, har vi startet med et nytt firma Avivi AS. Dette firmaet har filmet hele avløpsnettet uten å finne feil i nye rør, men visse lekkasjer i nærheten av kummen i Gamle Enebakkvei er påvist. Avivis opplegg er å kontakte Vann og Avløp og har forklart at Sameiet nå har gjort en utbedringsavtale med Avivi. Vi håper dette er tilfredsstillende for Vann og Avløp slik at de frafaller

BESKYTTET

tidligere krav om tvangsmulkt. Vi venter på å få beskjed om når arbeidet kan starte. Styrets plan er å bruke noe av oppsparte midler til først å få ordnet saken, deretter vil vi gå på Block Watne med regresskrav for å få dekket våre kostnader. Mer informasjon kommer når vi vet mer.

Tilleggsareal til seksjon TAS

I høst fikk styret en henvendelse fra en beboer om visse endringer på tilleggsareal til seksjon sin. Da styret ikke hadde tilstrekkelig kunnskap om TAS, fikk styret en juridisk betenkning fra 2 advokater i OBOS' juridiske avdeling. Denne konkluderte med at vår beboer hadde rett. Styret fikk dermed ny kunnskap om dette temaet samt en regning fra advokatene på kr 13.500.-

Felleskostnader for 2023

Utsiktene for 2023 er som de fleste har hørt om at svært mange av utgiftene vårt sameie har vil bli øket betydelig i 2023. Fordi det fortsatt er uklart hva dette i praksis betyr for oss, har vi i år benyttet oss av muligheten til å øke felleskostnadene med 10% fra februar måned uten behandling på ordinært årsmøte. De største kostnadsøkningene vi allerede vet om er kommunale avgifter med ca. kr 50.000,- og TV-anlegget med kr 25.000. Strømprisene kjenner vi alle, men her blir kostnadene for ladestrøm i garasjen fordelt på de som lader bil. I tillegg kommer alle leverandører som «følger strømmen» og øker sine priser. Styret håper den gjennomførte økningen er nok for i år.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

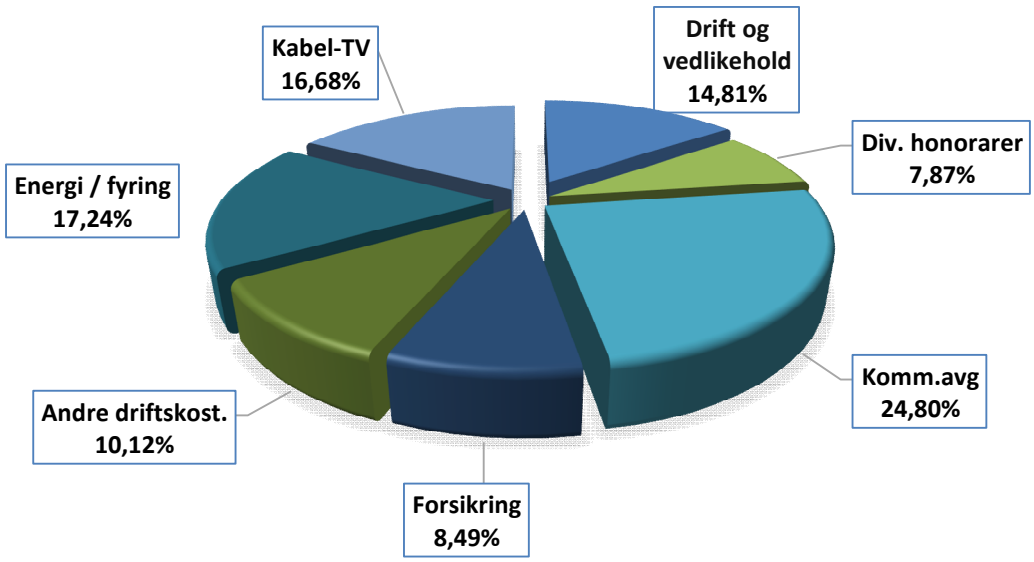
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 273 559.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2023".

BESKYTTET

Sektordiagrammet under viser kostnadsfordelingen i 2023:



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 175 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduserer med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Langerudåsen.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

PLUS REVISJON AS
Audit & Advisory

Til årsmøtet i Sameiet Langerudåsen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Langerudåsen som viser et underskudd på kr 7 253. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsrapporten. 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 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. april 2023
Plus Revisjon AS

Bent Wessel Eide
statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	919 494	835 914	0	1 065 000
Ladeinntekter EL-bil		67 813	62 425	0	0
Andre inntekter	3	34 750	30 850	0	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 022 057**	**929 189**	**0**	**1 145 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-15 500	-11 719	0	-20 000
Forretningsførerhonorar		-52 598	-53 608	0	-70 000
Konsulenthonorar	5	-13 830	-3 500	0	0
Drift og vedlikehold	6	-154 066	-198 320	0	-175 000
Forsikringer		-88 329	-85 177	0	-95 000
Kommunale avgifter	7	-258 010	-241 526	0	-310 000
Energi/fyring		-179 361	-118 308	0	-164 000
TV-anlegg/bredbånd		-173 511	-169 769	0	-180 000
Andre driftskostnader	8	-105 296	-86 328	0	-117 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 040 501**	**-968 255**	**0**	**-1 131 000**
DRIFTSRESULTAT		**-18 444**	**-39 067**	**0**	**12 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	11 306	11 175	0	10 000
Finanskostnader	10	-114	0	0	0
RES. FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER		**11 192**	**11 175**	**0**	**10 000**
ÅRSRESULTAT		**-7 253**	**-27 891**	**0**	**22 000**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital	-7 253	-27 891

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 982	0
Forskuddsbetalte kostnader		41 374	23 057
Andre kortsiktige fordringer	11	34 094	0
Driftskonto OBOS-banken		154 766	0
Sparekonto OBOS-banken		103 529	0
Innestående i andre banker		0	259 839
SUM OMLØPSMIDLER		**339 745**	**282 896**
SUM EIENDELER		**339 745**	**282 896**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		273 559	280 811
SUM EGENKAPITAL		**273 559**	**280 811**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 720	596
Leverandørgjeld		35 466	1 489
SUM KORTSIKTIG GJELD		**66 186**	**2 085**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**339 745**	**282 896**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __.2023

Styret i Sameiet Langerudåsen

Harald Ono Øystein Berger Anci Haugerud

BESKYTTET

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	919 494
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**919 494**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering	1 450
Garasjer	30 300
Snørydding	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**34 750**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 500.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-13 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-330
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 830**

BESKYTTET

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-9 345
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 843
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 796
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-973
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-46 193
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 915
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-154 066**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter; renovasjon, vann/avløp og feiegebyr	-258 010
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-258 010**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 554
Renhold ved firmaer	-13 109
Snørydding	-57 240
Andre fremmede tjenester	-420
Kontor- og datarekvisita	-1 746
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 490
Andre kontorkostnader	-259
Telefon, annet	-11 019
Gaver	-850
Bank- og kortgebyr	-1 109
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-105 296**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	177
Renter av sparekonto i OBOS-banken	277
Renter av innskudd i andre banker	1 081
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 771
SUM FINANSINNTEKTER	**11 306**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-114
SUM FINANSKOSTNADER	**-114**

BESKYTTET

NOTE: 11

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ladeinntekter	34 094
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**34 094**

BESKYTTET

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 26.04.23
Selskapsnummer: 2041 **Selskapsnavn:** Sameiet Langerudåsen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL

Ordinær generalforsamling

Den 26 april 2023 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Sameiet Langerudåsen.

Til stede var styrets medlemmer:

Styrets leder Harald Ono, styremedlem Øystein Berger, styremedlem Anci Haugerud, varamedlem Arnulf Killi, varamedlem Linda Larsen.

Sak 1 Åpning av møtet og valg av møteleder

Møtet ble åpnet av styrets leder Harald Ono. Arne Inge Christophersen, som også ble valgt til møteleder

Sak 2 Opprettelse av fortegnelse over møtende eierseksjoner og fullmakter

Av 23 eierseksjoner var 19 representert på generalforsamlingen

- 18 eierseksjoner var direkte representert
- 1 eierseksjon var representert ved fullmakt

Sak 3 Godkjenning av innkallingen og dagsorden til generalforsamlingen

Det var ingen innvendinger eller bemerkninger til innkallingen, og denne ble godkjent

Sak 4 Valg av deltaker til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Torunn Gabrielsen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder Arne-Inge Christophersen

Sak 5 Behandling av styrets årsberetning

Det var ingen innvendinger eller bemerkninger til styrets årsberetning og denne ble godkjent av generalforsamlingen

Sak 6 Gjennomgang av regnskapet for 2022 samt revisors beretning

Det var ingen innvendinger til de fremlagte regnskapstall eller revisors beretning

Sak 7 Fastsettelse av budsjett for 2022

Det var ingen kommentarer til budsjettet som ble vedtatt. Styret besluttet på styremøte i januar en økning av felleskostnadene på 10% fra 1 februar 2023. Begrunnelsen var at de fleste av våre leverandører øker sine priser og vårt sameie må øke inntektene for å opprettholde sin gode økonomi.

Sak 8 Valg

Valgene ble gjennomført med følgende resultat:

Harald Ono, styreleder ikke på valg, valgt for 2 år i 2022
Øystein Berger, styremedlem på valg, valgt for 2 år ved akklamasjon
Anci Haugerud, styremedlem ikke på valg, valgt for 2 år i 2022
Arnulf Killi, varamedlem, ikke på valg, valgt for 2 år i 2022
Linda Larsen , varamedlem ikke på valg. Linda går ut av styret og ble erstattet av Anne Fuglevaag. Valgt for 2 år ved akklamasjon.

Styret takker Linda for god innsats i styret!

Sak 9 Innkommet sak vedr etablering av valgkomite

9.1 Styret foreslo å etablere en valgkomite for å forberede neste års årsmøte og medfølgende valg

Dette ble enstemmig vedtatt

9.2 Styret foreslo å innføre styrehonorar således:

Styreleder kr 10.000

Styremedlemmer og varamedlemmer kr 5.000,-

Styret informerte om at samlet kostnad blir kr 30.000,-

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 10 Innkomne forslag fra beboerne

Det var ingen innkomne forslag fra beboerne

Generalforsamlingen avsluttet kl 1835

ORIENTERINGSSAKER:

Det var noen spørsmål knyttet til parkeringsavtalen med Østlandske Parkering. Styret sjekker med selskapet.

Arne-Inge Christophersen/sign Torunn Gabrielsen/sign

Transaksjon 09222115557492227231 Signert AIC, TG

Husordensregler Langerudåsen Boligsameie

Innholdsfortegnelse

1. Formål 2

2. Omfang 2

3. Brudd på Husordensregler 2

4. Fellesarealer ute 3

4.1 Motorisert ferdsel på sameiets område 3

4.2 Parkering 3

4.3 Friarealer 4

4.3.1 Plener / beplantning 4

4.4 Garasjeanlegg 4

4.5 Renovasjon 4

5. Oppganger 5

5.1 Låsing av ytterdører 5

5.3 Renhold 5

6. Leiligheten 5

6.1 Ro i leiligheten 5

6.2 Leilighetens lufteanlegg 5

6.3 Terrasser 6

6.4 Dyrehold 6

6.5 Vinduer og dører 6

1. Formål

Langerudåsen Boligsameie er et sameie som skal ivareta sameiernes interesser og regulere forholdet mellom de ulike sameieres benyttelse av sameiets eiendom med tilhørende fasiliteter. Sameierne har derfor etablert husordensregler som er nedfelt i, og reguleres av, sameiets vedtekter. Det er seksjonseiers ansvar å påse at reglene overholdes for egen enhet og de personer som til enhver tid måtte disponere og/eller bo i seksjonen. Dette gjelder også ved utleie eller annen form for disponering av seksjonen.

Husordensreglene skal underbygge trivsel, trygghet og hensyn til hverandre, samtidig med at hver enkelt seksjon i sameiet må ta ansvar for stedets generelle omdømme. Dette for å sørge for at området beholder sin popularitet, verdi og salgbarhet.

Husordensreglene er basert på at hver enkelt tar ansvar for egne aktiviteter på området, og at sameiet ved sameiermøtet har satt noen føringer for hva som er akseptable grenser for hver enkelt seksjon.

Det er styret, på vegne av Sameiermøtet, som håndhever husordensreglene.

2. Omfang

Husordensreglene gjelder innenfor sameiets eiendom, herunder friarealer, garasjeanlegg, felles installasjoner og hver enkelt eierseksjon.

Husordensreglene gjelder for seksjonseier som juridisk part, leietaker eller besøkende hos seksjonseier/leietaker.

Det vil imidlertid alltid være seksjonseier som er ansvarlig overfor styret hva angår brudd på Husordensreglene, selv om dette skyldes leietaker eller andre som disponerte leiligheten på det tidspunkt brudd på husordensreglene fant sted. Det er seksjonseiers plikt å informere medlemmer av husstanden, leietaker eller andre som disponerer seksjonen om husordensreglene.

3. Brudd på Husordensregler

I de tilfeller hvor en sameier opplever brudd eller gjentatte brudd på husordensregler, skal dette meldes skriftlig til styret ved styreleder.

Styret har fullmakt til å iverksette tiltak for å utbedre skader eller mangler, eller andre forhold knyttet til husordensreglene, for seksjonseiers regning.

Hensettelse av gjenstander eller søppel vil bli fjernet for eiers regning og i tillegg gitt en bot på 5000.

4. Fellesarealer ute

4.1 Motorisert ferdsel på sameiets område

Langerudåsen Boligsameie er definert som bilfritt område. Sameiet godkjenner nødvendig transport innenfor sameiets område, med begrensninger til følgende:

· Varetransport, herunder egen transport av varer

· Flyttebiler

· Håndverker / servicebiler

· Transport av bevegelseshemmede

Servicebiler (renovasjon, vaktmester m.fl.) på oppdrag for sameiet, har lov til å ferdes på sameiets område.

Det skal ved ferdsel på området utvises aktsomhet og varsomhet. Hastigheten skal holdes innenfor gangfart, og kjøring og parkering skal skje på en måte som gir minst mulig ulempe eller hinder for sameiet og beboerne.

4.2 Parkering

Langerudåsen Boligsameie er definert som bilfritt område, og parkering skal kun skje på anviste og merkede plasser. Parkering er ikke tillatt på gang- og turveier eller adkomstvei til sameiet.

Angitte plasser for gjesteparkeringen skal kun benyttes av besøkende

Det er ikke tillatt å hensette tilhengere, campingvogner eller andre former for slep på sameiets gjesteplasser.

Det er ikke tillatt å hensette avskiltet kjøretøy på sameiets gjesteplasser.

Misbruk av sameiets gjesteplasser kan medføre borttauing for eiers regning og risiko og bøtlegging ref punkt 3 over.

4.3 Friarealer

Friarealene er felles eiendom, og skal benyttes til almen trivsel, samt den bruk arealene er utformet for. Det er ikke anledning for seksjonseier, eller gruppe av seksjonseiere å omdisponere arealer, hensette private gjenstander eller gjøre andre endringer, med mindre styret har gitt skriftlig tillatelse til dette.

4.3.1 Plener / beplantning

Det er ikke tillatt å plassere private gjenstander, herunder møbler eller faste installasjoner av noen art, på felles plen.

Beplantning må avtales med styret.

Det er ikke tillatt å gjøre skadeverk på trær eller andre planter

4.4 Garasjeanlegg

Det er ikke anledning til å oppbevare løse gjenstander synlig i garasjeanlegget. Det er lov å oppbevare hjul i stativ eller fastmontert på vegg. Fastmontering må avklares med styret.

Brannfarlige materialer eller væsker/gass skal ikke oppbevares i bod.

Det er ikke tillatt å benytte åpen ild (herunder sigaretter) eller andre varmekilder som kan forårsake brann eller eksplosjon i garasjeanlegg / boder.

Vask av motorisert kjøretøy er ikke tillatt i garasjen.

4.5 Renovasjon

Sameiet er pålagt kildesortering og alle seksjonseiere må følge dette.

Sameiets avfallsanlegg er laget og tilrettelagt for husholdningsavfall samt papir/ papp.

Sameiets avtaler med renovasjonsselskapet dekker kun tømming av søppelcontainere .

Søppel skal anbringes i søppelcontainer, og lokk skal lukkes etter at søppel er kastet. Er alle søppelcontainere fulle, skal annet søppelanlegg benyttes.

Det tillates ikke plassert søppel på gulv eller på toppen av lukkede søppelcontainere.

Møbler, hvitevarer, bildeler, innredningsdetaljer,papp , embalasje på interiør og husholdningsapparater, malingsspann og annet spesialavfall er ikke å regne som husholdningsavfall.

5. Oppganger

Sameiets oppganger er definert som fellesareal.

Sameiets oppganger er adkomstvei for mange seksjonseiere, samt at oppgangen er rømningsvei ved brann. Oppgangen er også adkomstvei for ambulansepersonell med båre, og må derfor holdes ryddig slik at livsviktig transport kan foregå uten forsinkelse eller annen ulempe.

5.1 Låsing av ytterdører

Utgangsdørene skal være låst.

5.3 Renhold

Seksjonseiere må selv sørge sørger for ukentlig vask av gulv / trapper. I lavblokkene skal seksjonseiere med leilighetsnr som slutter med 01 vaske i uker med oddetall dvs 1,3,5,7 osv mens huseiere med leilighetsnr som slutter med 02 vasker i uker med partall dvs 2,4,6 osv. Hver seksjon vasker på sitt nivå og trapp ned til neste nivå. I leilighetene på rekke må eierne enes om et felles vaskeopplegg. Ved søl eller andre ekstraordinære hendelser, plikter den som har gjort dette å vaske / rydde opp.

6. Leiligheten

Leiligheten skal benyttes til boligformål. Unødig støy som er til plage for naboer skal ikke forekomme.

Selskaper eller andre festligheter skal gjennomføres på en slik måte at naboer ikke plages unødvendig. Arrangement som varer utover de klokkeslett som er satt i husordensreglene under punkt 6.1, skal varsles med oppslag eller ved direkte kontakt med naboene.

6.1 Ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten og på terrassen(e) mellom 23.00 og 07.00.

Boring i betongkonstruksjon, banking eller annet støyende arbeid skal ikke forekomme før kl 0800 og etter kl. 21.00 på hverdager, fra kl. 18.00 lørdag til kl. 13.00 på søndager og ikke etter kl. 18.00 på søndager.

6.2 Leilighetens lufteanlegg

Seksjonseiere må påse drift og vedlokehold av eget lufteanlegg . Sopp eller andre fuktskader kan ikke lastes sameiet, med mindre det skyldes andre påviselige grunner. Seksjonseier har

ansvar for å kontrollere at avtrekksvifte er i drift, og at denne sørger for nødvendig gjennomstrømning av luft.

6.3 Terrasser

Det er ikke tillatt å plassere løse gjenstander på rekkverk, gesimser eller annen bygningskonstruksjon.

Blomsterkasser skal sikres på en slik måte at de ikke kan falle ned, eller kan utgjøre en fare for de som ferdes under.

Rengjøring av terrasser, vanning, eller andre aktiviteter skal gjennomføres uten ulempe for naboer. Spyling er bare tillatt i 1. etasje.

hindre drenering/avrenning av avløpsvann.

Det er ikke tillatt å endre opprinnelig fasade med påbygg, innkledning, eller andre fast-monterte gjenstander på terrassen(e) uten godkjenning fra styret.

Parabol- eller andre antenner er ikke tillatt montert på sameiets fasader / bygningsmasse.

Det er tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på terrassene. Seksjonseier plikter å sørge for nødvendig sikkerhet, herunder kapasitet for brannslukking etter gjeldende forskrifter.

Det er ikke lov å oppbevare uvedkommende gjenstander, herunder søppel, på terrassene som kan hindre bruk av terrasse som rømmingsvei, eller som ved brann kan tilføre bygningsmassen betydelige skader.

6.4 Dyrehold

Hunder skal holdes i bånd på sameiets eiendom. Katter skal være under tilsyn ute.

Ekskrementer skal fjernes fra sameiets grunn, pakkes i plastposer, og anbringes i sameiets utplasserte søppelkasser.

6.5 Mating av dyr.

Det er ikke tillatt å henge opp fôrautomater eller andre innretninger for å mate fugler eller andre dyr innenfor sameiets eiendom. Det er ikke tillatt å anbringe matrester på terrasser eller andre steder på sameiets eiendom.

Til beboere i Sameiet Langerudåsen

Parkering på sameiets område, endring av dagens ordning

Bakgrunn for endringer

Parkeringsbestemmelsene i husordensreglene og andre retningslinjer gitt av sameiets forskjellige styrer har vært vanskelig å overholde. Utenforstående har i en viss grad benyttet våre plasser til parkering. Også gjester og beboere har i noe utstrekning parkert i strid med skilt og retningslinjer.

Styret har derfor besluttet at håndtering av parkeringsbestemmelsene nå skal utføres av vår samarbeidspartner Østlandske Parkering A/S.

Det betyr at parkeringsselskapet forestår all kontroll og eventuell gebyrileggelse uten innblanding fra styret.

Parkering for gjester

Sameiet har totalt 10 parkeringsplasser utendørs. 6 gjesteplasser ved garasjenedkjøring, 2 reserverte (bortleide til beboere) ved søppelkassene, og to gjesteplasser mot 40A.

Gjesteplassene skal i utgangspunktet kun benyttes av gjester og etter følgende tipssystem:

6 timers parkering med 6 timers karantenetid.

12 timers parkering med 12 timers karantenetid.

24 timers parkering med 24 timers karantenetid.

72 timers parkering med 72 timers karantenetid.

Dette er satt opp for at det skal være størst mulig fleksibilitet for gjestene ved behov for forskjellig tidsrammer for opphold. Parkeringstiden regnes fra start og så lenge man har bestilt. Ny parkering kan ikke bestilles før første parkeringstid samt karantenetiden har løpt. Derfor kan det i mange tilfelle være mest praktisk å bestille kortere tid.

Parkering for beboere

Gjesteplasser er i utgangspunktet ikke tilgjengelige for beboere.

Men beboerne har anledning til å benytte ledige gjesteplasser i 2 timer med 2 timers karantenetid.

I tillegg kan beboere og gjester benytte gjesteplassene til korte opphold på inntil 10 minutter, for av og pålessing.

At parkeringstidene overholdes vil bli kontrollert av parkeringsselskapet og det krever en aktiv medvirkning fra den enkelte beboer. Overtredelse av bestemmelsene vil gebyrlegges.

Kontroll med parkeringen

Østlandske parkering vil utføre kontrollen basert på innmeldinger fra beboerne om ønsket bruk av parkeringsplasser. Dagens parkeringskort vil ikke ha gyldighet.

Beboernes plikter

Kommunikasjon med Østlandske Parkering foregår på denne måte:

1. Gå inn på www.ostlandskeparkering.no
2. Trykk på gjesteparkering
3. Logg inn med brukernavn: Sameiet Langerudåsen og passord: Parkering

Denne portalen skal brukes for å melde inn gjesters parkering og beboeres parkering. Parkeringsselskapet sjekker opp mot kjøretøyregister/adresse.

Lagre denne lenken på pc, smarttelefon og smartbrett, slik at det blir lettere å registrere parkering.

Beboere som får gjester må melde inn gjestens bilnummer og hvilket tidsrom man ønsker å benytte. Dette gjelder også når man får besøk av servicepersonell som ønsker å parkere på gjesteparkeringen.

Beboere som ønsker å parkere egen bil i inntil 2 timer må melde dette inn. Her meldes bilnummer og ønske om 2 timers parkering. Hver ny 2-timers parkering må meldes inn.

Beboere med reservert plass får en SMS fra Østlandske Parkering om hvordan registreringen av faste og besøkende biler på deres plasser skal være.

Dette systemet betyr at parkering på sameiets plasser i fremtiden vil være et forhold mellom beboer/parkerer og parkeringsselskapet.

Den nye parkeringsordningen iverksettes fra 15.02.23.

Husordensreglene

Styret vil i samme forbindelse med minne om bestemmelsene i Husordensreglene punkt 4.1 og 4.2 om kjøring og parkering.

Sameiets område er et bilfritt område. Det er for øvrig anledning til å kjøre inn i området under følgende forhold:

- Varetransport, herunder egen transport av varer

- Flyttebiler

- Handverkere og servicebiler

- Transport av bevegelseshemmede

Hilsen

Styret i Sameiet Langerudåsen, 01.02.23

Harald Ono
styreleder

UTKAST TIL RETNINGSLINJER FOR TILTAK UTOMHUS
LANGERUDÅSEN SAMEIE

Vedtatt på generalforsamling 15. mai 2017.

Ved utomhustiltak menes alle fysiske inngrep som blir foretatt utvendig på eller ved hver enkelt eierseksjon, herunder også veranda, terrasse, balkong mm, samt på sameiets fellesarealer.

Utomhusplanen er utarbeidet med henblikk på å opprettholde og utvikle sameiets grøntområder og utomhusarealer til alles beste. Et pent og enhetlig utemiljø øker trivselen for hver enkelt beboer, gir et positivt inntrykk til besøkende og øker verdien på hver enkelt seksjon.

Det er lagt vekt på å unngå å legge for mange føringer på hver enkelt eierseksjon. Likevel er det nødvendig med en plan for å opprettholde en felles respekt og forståelse for hva som er tillatt utført på området. Utomhustiltak i sameiet skal ikke bryte med de estetiske, visuelle og praktiske hensyn som ligger til grunn fra arkitektens side, det vil si at det skal brukes materialer og farger som ikke bryter med helheten i sameiet. Det betyr også at det ikke kan gjennomføres tiltak som hindrer utsyn eller ferdsel, eller på annen måte er til hinder for øvrige sameiere. Skal det foretas utomhustiltak utover det som er beskrevet i disse retningslinjene skal det søkes styret i tillegg til at skriftlig godkjennelse fra berørte naboer må innhentes.

Selv om ønskede tiltak er innenfor tiltak som er unntatt søknadsplikt i henhold til plan- og bygningsloven kan det være i strid med utomhusplanen vedtatt for sameiet. Søknad om ønskede tiltak skal derfor alltid godkjennes av styret i sameiet. Søknader skal utformes i samsvar med de krav plan- og bygningsetaten stiller til søknad om tiltak. Søknaden skal vedlegges signert og datert egenerklæring.

Også søknader som ligger utenfor rammene spesifisert for unntatt søknadsplikt skal forelegges styret i sameiet til godkjenning før oversendelse til plan- og bygningsetaten.

Parkering og bilkjøring på sameiets eiendom
Sameiet har parkeringsplasser som kan benyttes av beboere/gjester ved innkjøring til parkeringsgarasjen og ved søppelcontainerne. Det er ikke lov å parkere utenom fastsatte plasser, ref. vedtektene.
Vi henstiller alle sameiere og deres gjester å kjøre forsiktig på sameiets eiendom og holde kjøringen på eiendommen til et minimum. Tomgangskjøring er forbudt.

Plattinger mv. i bakkeplan
Plattinger skal legges på terreng. Platting skal ikke bygges nærmere enn 0,5 meter fra grense mot fellesarealer, naboeiendommer eller lignende, og skal på endeseksjoner der husveggen grenser direkte mot fellesarealer ikke gå utenfor hushjørnet. Eventuell brystning/rekkverk skal utføres som rekkverk i nr 42 eller i nr 40, se egen punkt nedenfor.

Treplattinger må holdes i naturlig trefarge (oljes naturell), eller i grå farger, jf. husfarge.

Det er ikke tillatt med oppsetting av takkonstruksjoner, bod, dukkehus eller lignende på plattinger eller terrasser. Dette vil bryte med det arkitektoniske uttrykket som sameiet er planlagt med. Disse vil også hindre tilgang for malere som skal beise/male vegger, gjerder mv.

Levegger, brystning og gjerder/rekkverk
Ekstra levegger skal bygges identisk med levegger levert mellom terrasseleilighetene i nr 42. Ved endeseksjoner skal levegg trekkes minimum 5 cm inn fra hjørner for å unngå at de fremstår som forlengelse av veggen. Levegg kan ha en maksimal høyde på 170 cm.
Det anbefales å vurdere busk og hekkbeplantning i stedet for gjerder. Gjerder og brystning skal ha en maksimal høyde på 90 cm målt fra innsiden (overkant gulvplatting). Dette skal utføres med glatt liggende trekledning tilsvarende levegg mellom rekkehus/gjerder rekkehus eller som i nr 40 med stående bord. Farger skal tilsvare veggfarger på hus eller holdes i naturell trefarge. Det skal ikke bygges gjerde nærmere enn 0,5 meter fra grense mot fellesarealer, og gjerder bør i størst mulig grad mykes opp med beplantning.

Gjerder på terrasser i nr 42 ut mot lekeplass kan ikke forhøyes.

Eksisterende, opprinnelige gjerder ved oppgang trapp fra garasje og langs terrassene mot lekeplass/fellesarealer, samt alle gjerder/levegger mellom terrasseleilighetene blir beiset av firma som leies inn for å male/beise hele sameiet. Dette skal ikke gjøres av hver enkelt beboer.

Solskjerming
Det er tillatt med solskjerming i form av markiser og screen. Imidlertid må innkjøp foretas innenfor de reglene som er satt med tanke på utforming, fargevalg mv.

Markiser
Markiser på terrasser og balkonger kan bestilles hos Markisemannen eller Kjells markiser, med farge mørk koks. Det er ønskelig med ensfargede markiser.

Screen
Screen kan bestilles hos Kjells Markiser/Markisemannen, med farge mørk koks. Disse skal være ensfargede.

Det er ikke tillatt å forlenge eksisterende tak eller sette opp annen takkontruksjon (plasttak, pergola, solduk mv.), da dette vil bryte med det arkitektoniske uttrykket som sameiet er planlagt med.

Midlertidige oppføringer på uteareal tilhørende seksjoner med eksklusiv bruksrett
Det er ikke tillatt å sette opp dukkehus, pergola, boder mv. på uteareal, selv om dette tilhører seksjoner med eksklusiv bruksrett. Dette for å opprettholde arkitektonisk uttrykk og helhet i sameiet.

Beplatning for seksjoner med eksklusiv bruksrett til uteareal
Hekker og busker bør ikke hindre utsyn eller naturlig tiltenkt ferdsel for andre beboere. Vis hensyn. Styret vil kunne gripe inn dersom det er klager på beplantning over 170 cm, eller dersom det foreligger andre spesielle hensyn som gjør beplantning urimelig. Beboer er ansvarlig for stell, vedlikehold mv. Unngå kjente allergi-fremkallende planter. Beplantning inntil vegg må i størst mulig grad unngås med hensyn til vedlikehold, beising/maling.

Beplatning på sameiets fellesområde
Beplantning på sameiets fellesområde skal være godkjent av styret.

Balkonger
På balkongene kan beboere oppbevare det som naturlig hører til – dvs. grill, møblement, potteplanter mv. Balkongene skal ikke benyttes til lageroppbevaring mv., ref. husordensreglene. Det kan henges bilder, pynt, potter mv. på veggene, men det forutsetter at beboer tar hensyn til at det ikke øker risiko for vannlekkasje for eksempel. Slike ting må fjernes når balkongvegger skal

beises/males.

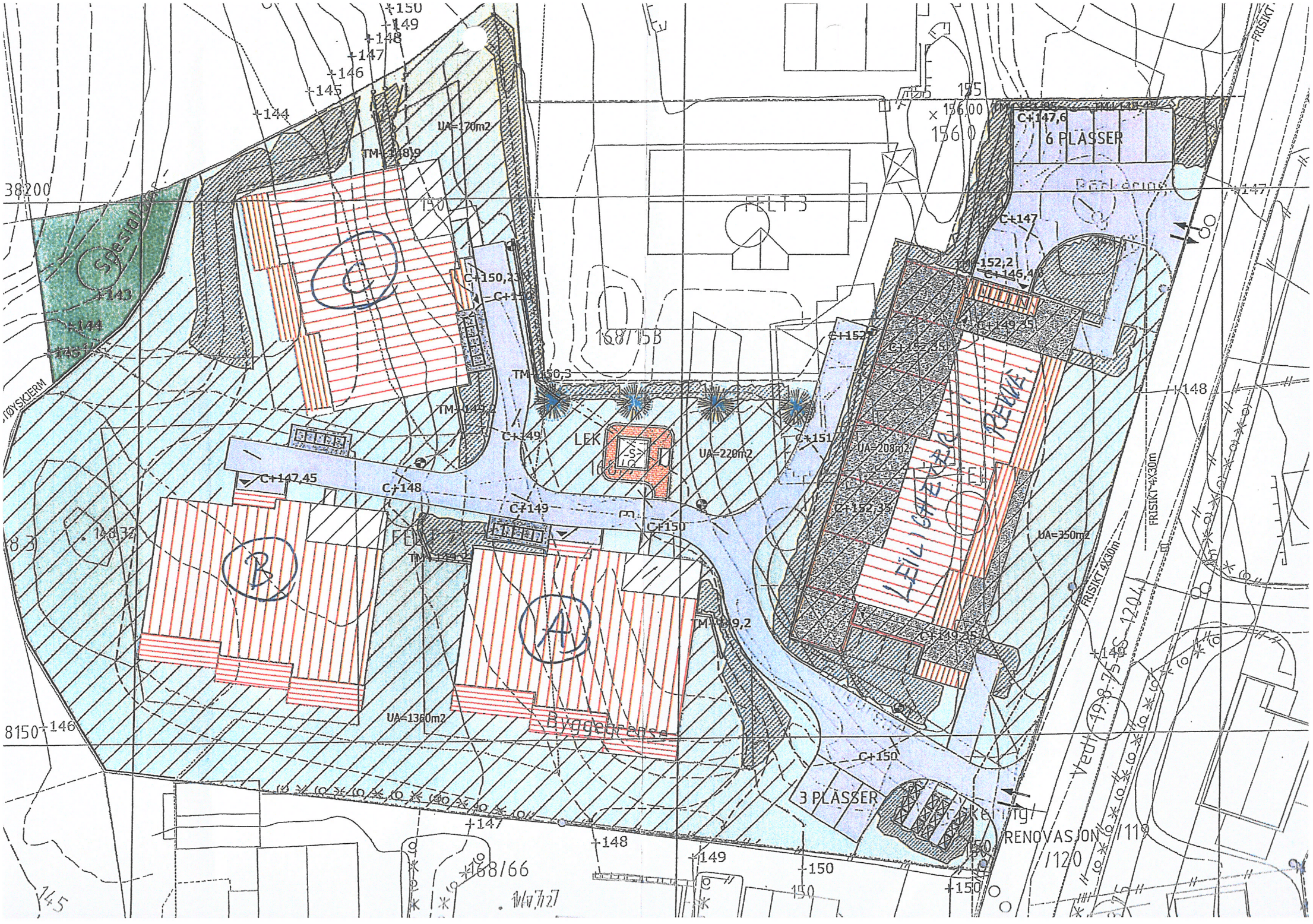
Beising/maling av vegger på balkongene gjøres av firma som leies inn for å male/beise hele sameiet. Dette skal ikke gjøres av hver enkelt beboer.

Balkongkasser og andre elementer som kan henges fra terrasser
Det er ikke lov med utvendige balkongkasser eller annet som henger ut fra terrassene. Blomster mv. må plantes i krukker eller lignende som står på gulvet på terrasser/balkonger.

Vedlegge tegning/plan over området som viser fellesareal og privatareal?

Ønsker vi en bomiljøgruppe som kan eie fellesarealtiltak litt?

Av aktuelle tiltak har jeg notert:
- påfyll av grus
- påfyll av bark
- evnt rydding i lekeplassplatebakken
- et «juletre» og benker/bord på gressplenen mellom B og C


6 PLASSER
3 PLASSER
LEK
FELT B
Byggegrense
UA=170m2
UA=220m2
UA=208m2
UA=350m2
UA=1360m2
TM=148,9
TM=150,3
TM=149,2
TM=149,2
C+147,6
C+147,45
C+148
C+149
C+150
C+150
C+147
C+152,2
C+146,45
C+149,35
C+152
C+152,35
C+151
C+152,35
C+149,25
FRISIKT 4X30m
FRISIKT 4X30m
RENOVASJON
/110
/120
168/15B
168/66
38200
8150

Vedtekter:

VEDTEKTER

For

Sameiet Langerudåsen

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1 Navn
Sameiets navn er Sameiet Langerudåsen.

2 Eiendommen og eierforholdet
Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 168 bnr 9 i Oslo kommune ligger i sameie mellom de 23 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ingen kan erverve mer enn to boligsseksjoner i sameiet med mindre det er tillatt i ht. eierseksjonsloven (esl.) § 22.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære òg ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5 Vedlikehold og påkostninger
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og –anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forplikter. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7 Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. esl. § 25.

8 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 *Deltakere*

Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen, og forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst èn sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har èn stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene står likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karaktèr, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

1) behandle styrets årsberetning
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,

5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt blant styrets medlemmer.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3. Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styre

Et styremedlem (eventuelt varamedlem) må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11 representere sameierne på samme måte som styret.

10 Mindretallsvern

Sameiemøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. esl. § 44. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor, jf. esl. § 45. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

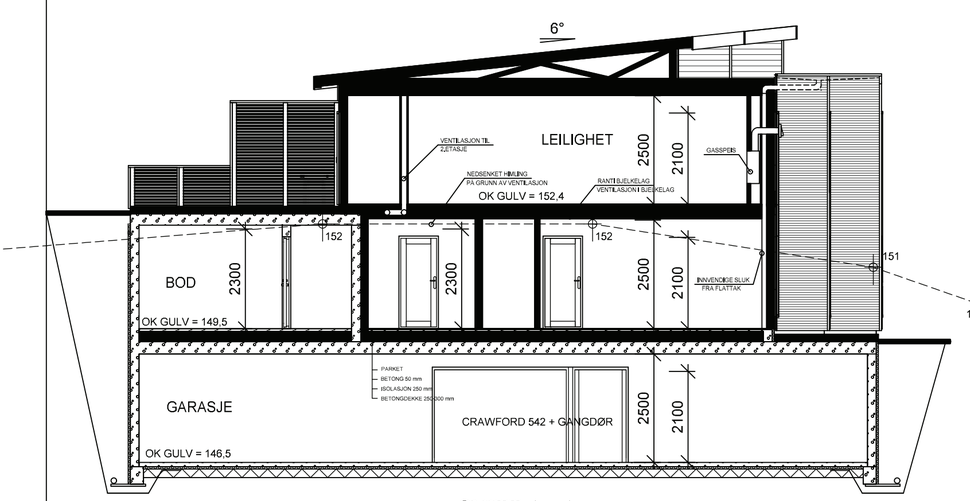
13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

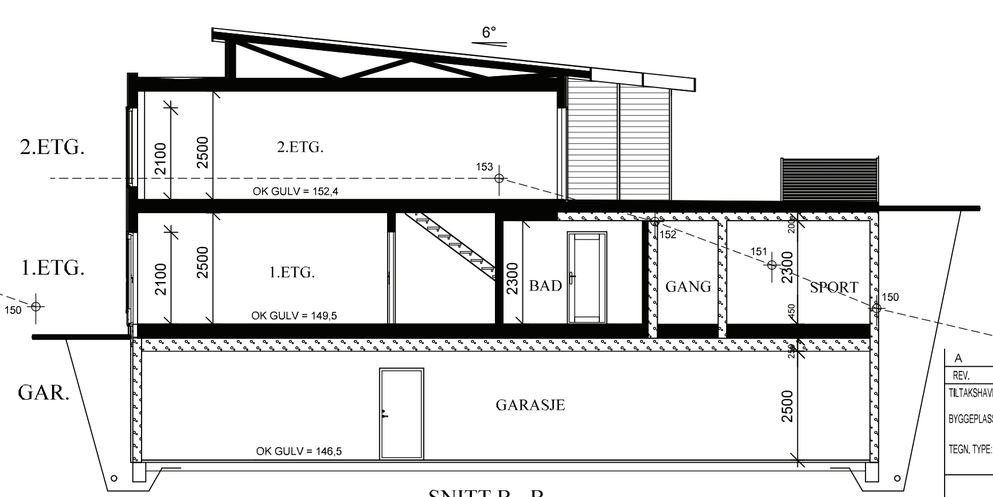
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

-o0o-

Eierseksjonssameiets vedtekter er de opprinnelige vedtekter i ht. vedtekter til begjæring om oppdeling i eierseksjoner, slik de er protokollert ovenfor.







BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

A	TERRENGLINJER	K.K.	10.06.11
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO 03.06.11
BYGGEPLASS:	GML. ENEBAKKVN. 40, OSLO	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO
TEGN. TYPE:	PLAN 2. ETG.	G.NR./B.NR.	KONTROLLERT:

Block Watne	HUSTYPE: 1	KONSULENT: Holset Erland	PROSJEKT 6002-BYGG-1	TEGN. NR. 102
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



PLAN 1. ETASJE

BYA =299,0 m2

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL,
DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLEDNING ETC.

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO 03.06.11
BYGGEPLASS:	GML. ENEBAKKVN. 40, OSLO	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO
TEGN. TYPE:	PLAN 1. ETG.	G.NR./B.NR.	KONTROLLERT:
	HUSTYPE: 1	KONSULENT: Holset Erland	PROSJEKT 6002-BYGG-1 / TEGN. NR. 101
Block Watne	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.	BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BLOCK WATNE AS
Postboks 1817 Vika
0123 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201109585-57 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Dato: 29.09.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	GAMLE ENEBAKKVEI 42	Eiendom:	168/9
Tiltakshaver:	BLOCK WATNE AS	Adresse:	Postboks 1817 Vika, 0123 OSLO
Søker:	BLOCK WATNE AS	Adresse:	Postboks 1817 Vika, 0123 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - GAMLE ENEBAKKVEI 42 - BYGG 1

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 10.07.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.09.2015 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Sophie Sterud - for enhetsleder Åse Munthe Sandvik

Kopi til:
BLOCK WATNE AS, Postboks 1817 Vika, 0123 OSLO, post@blockwatne.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Block Wathne AS avd Follo
Nygårdsveien 20 C
1400 SKI

Dato: 06.06.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201114880-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Elisabeth Alvilde Stalvik	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GAMLE ENEBAKKVEI 40 - 42	Eiendom:	168/9/0/0
Tiltakshaver:	Block Wathne AS avd Follo	Adresse:	Nygårdsveien 20 C, 1400 SKI
Søker:	Block Wathne AS avd Follo	Adresse:	Nygårdsveien 20 C, 1400 SKI
Tiltakstype:	Mur/støttemur	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST
GAMLE ENEBAKKVEI 40 - 42

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 03.06.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201114880			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		06.07.2011	1/15
Fasade	098	23.09.2011	1/16
Tegning støyskjerm 1	21102011	21.10.2011	1/17
Tegning støyskjerm 2	21102011	21.10.2011	1/18

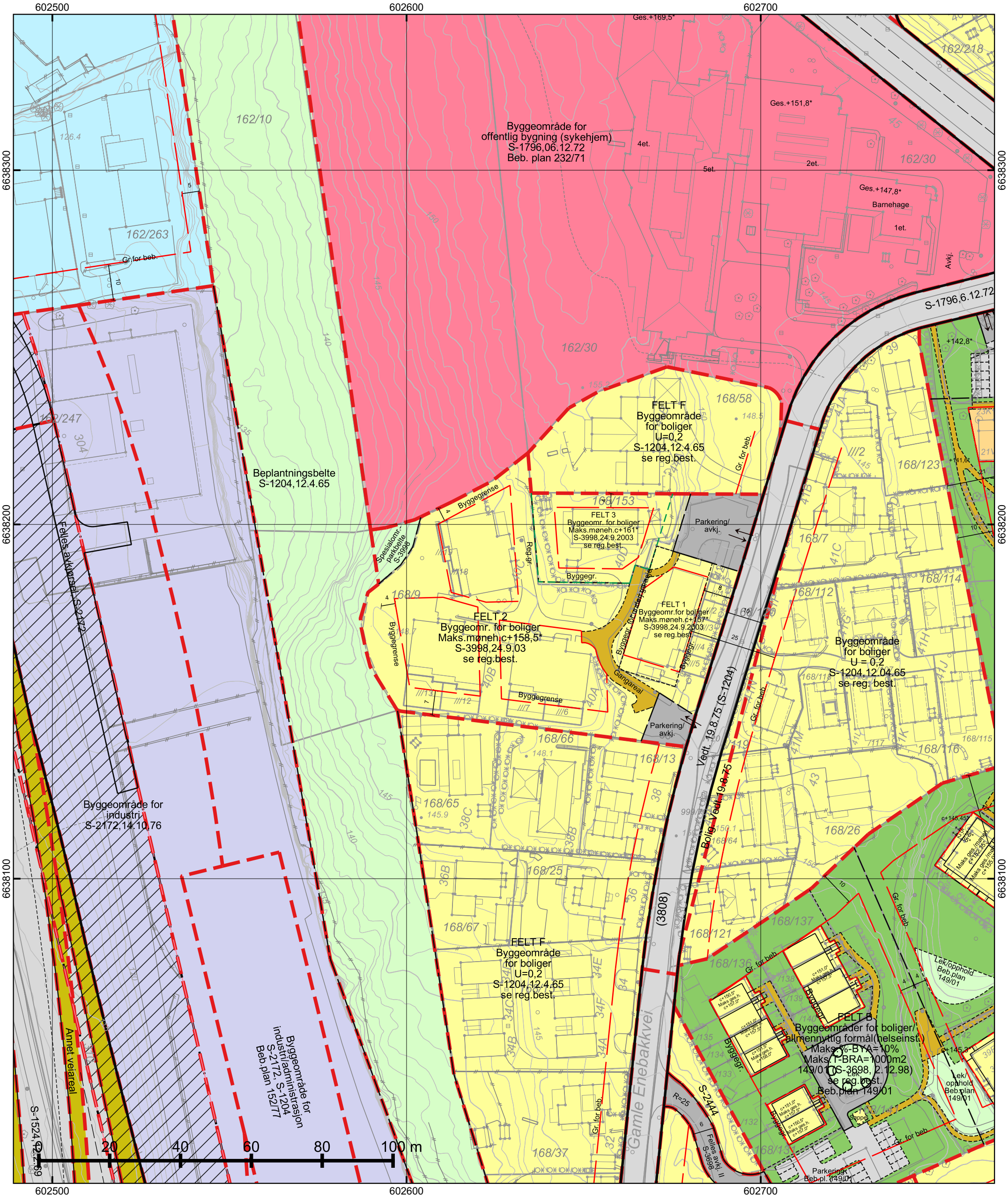
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.06.2014 av:

Elisabeth Alvilde Stalvik - Saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 128465/ 86487600
Adresse: GAMLE ENEBAKKVEI 42
Gnr/Bnr: 168/9
Deres ref.: 41799/ ANETBORV
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

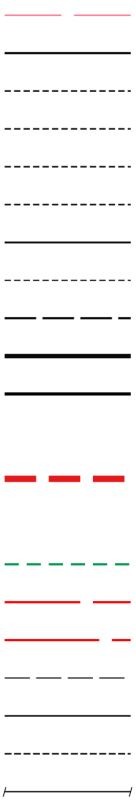


70 - Felles avkjørsel
71 - Felles parkering
72 - Felles lekeareal
73 - Felles gangareal
77 - Annet fellesareal
110 - Bolig m.tilh. anlegg
121 - Forretning og kontor
148 - Bolig/offentlig
150 - Industri m.tilh.anlegg
161 - Helse- og sosialinstitusjon
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
313 - Skulder/bankett
613 - Parkbelte i industristrøk



RbFareOmråde

RpFareGrense



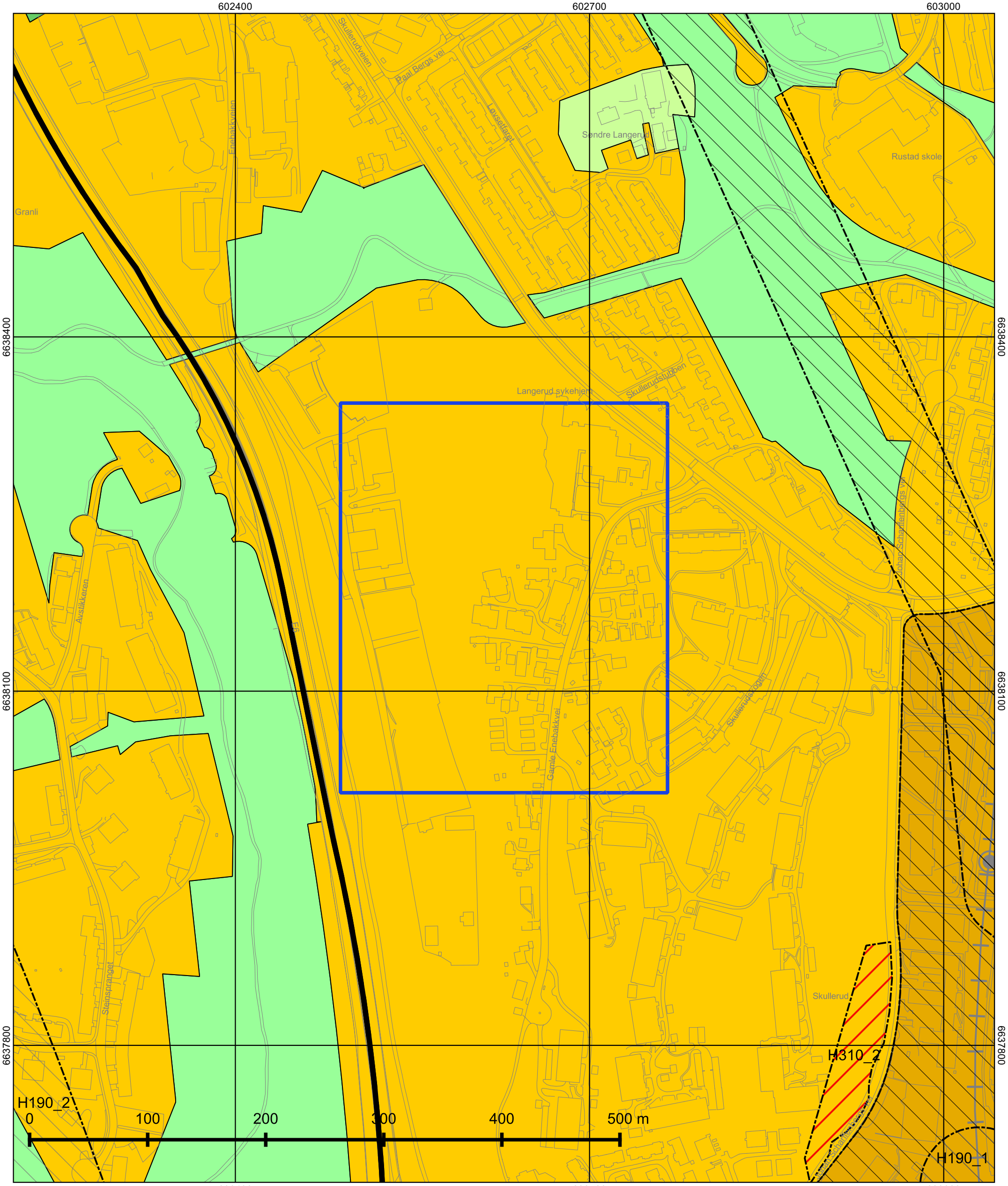
50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
70 - Felles avkjørsel
71 - Felles parkering
72 - Felles lekeareal
73 - Felles gangareal
77 - Annet fellesareal avgrensing
311 - Annet veiareal
313 - Skulder - bankett
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

Plangrense (gammel lov)

Regulert eiendomsgrense
Grense for bebyggelse
Byggegrense
Beregnet senterlinje veg
Bygningens avgrensing i beb. plan
Underjordisk anlegg
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Inn-/utkjøring
Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 128465/86487600
Deres ref.: 41799/ ANETBORV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
GAMLE ENEBAKKVEI 42

Dato: 25.03.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86487600
7708667

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.168 BNR. 9

Vi viser til bestilling av 20240325 for GAMLE ENEBAKKVEI 42.

GNR. 168 BNR. 9

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.06.2014.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

7337.1 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

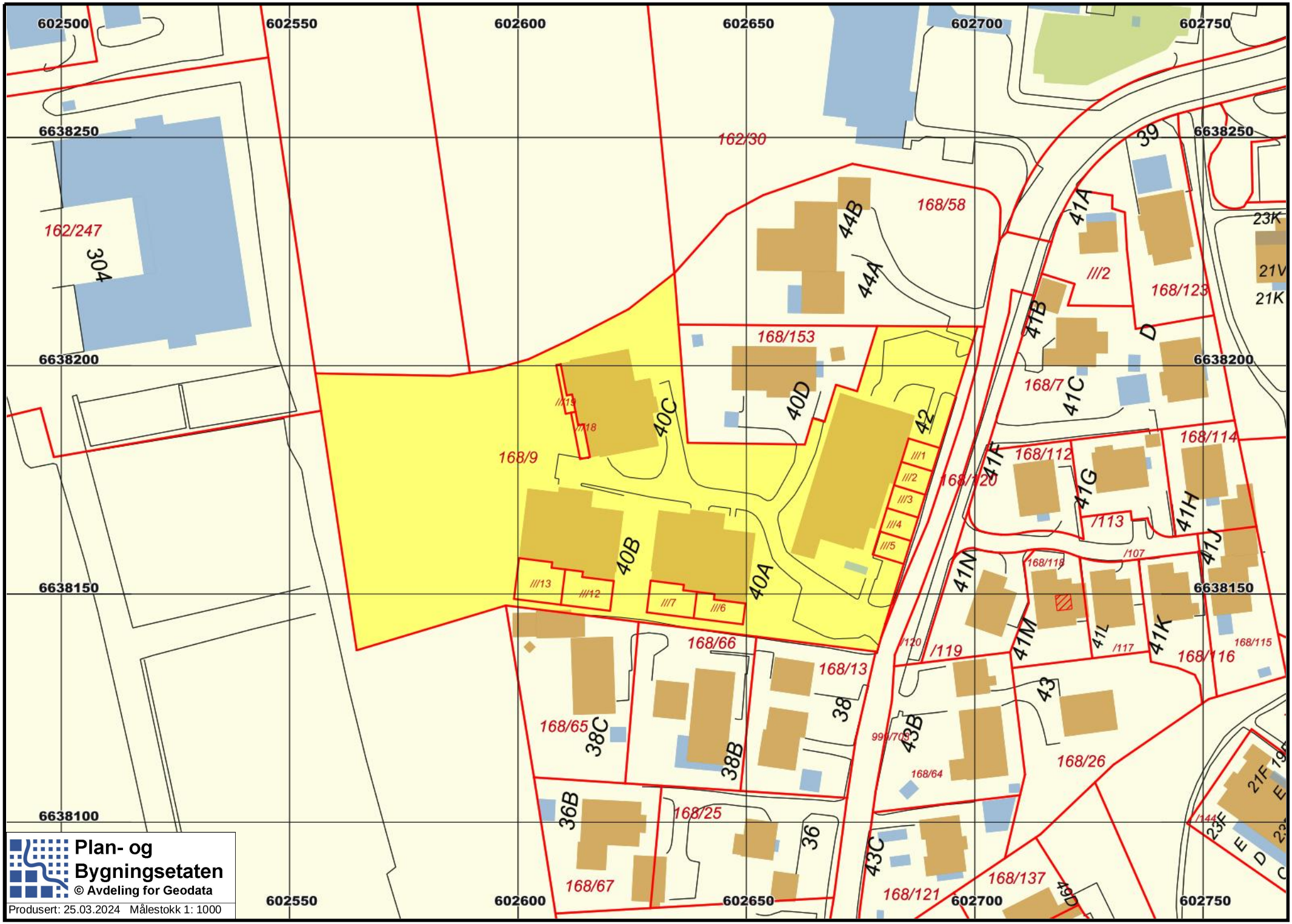
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 12 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 25.03.2024 Målestokk 1: 1000

Gamle Enebakkvei 42

Nabolaget Skullerud - vurdert av 171 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Langerudhjemmet Linje FB10, 70, 70N, 79	3 min 0.3 km
Skullerud Linje 2, 3	10 min 0.8 km
Brynseng T Linje L1, R12, R13	9 min 6.3 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.5 km

Skoler

Rustad skole (1-7 kl.) 482 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 665 elever, 39 klasser	24 min 1.6 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 513 elever, 33 klasser	23 min 1.8 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 333 elever, 24 klasser	27 min 1.9 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 347 elever, 31 klasser	16 min 1.2 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min 3.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	8 min 3.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

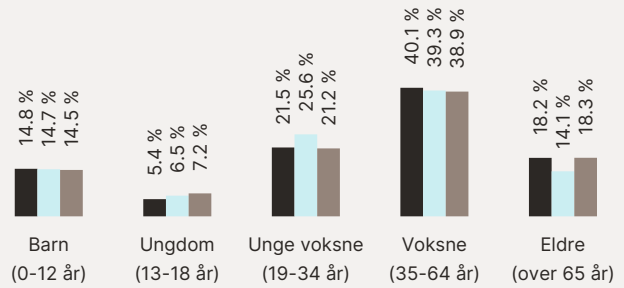
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skullerud	3 970	1 943
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skullerudhøgda barnehage (1-5 år) 50 barn	7 min 0.5 km
Gartnerboligen barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min 0.8 km
Bakkehavn barnehage (1-5 år) 56 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Skullerud PostNord	6 min 0.4 km
Rema 1000 Skullerud Post i butikk	8 min 0.6 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Sagene AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Tog/t-bane

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

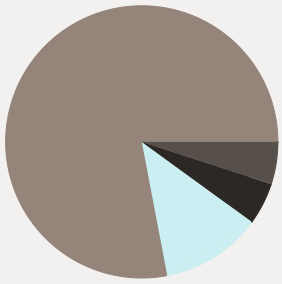
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Sport

Rustad Ballspill, fotball, friidrett	12 min 0.9 km
Langerudbanen Fotball	18 min 1.4 km
Skullerud Sport Senter	13 min
SATS Lambertseter	29 min

Boligmasse



- 5% enebolig
- 12% rekkehus
- 78% blokk
- 5% annet

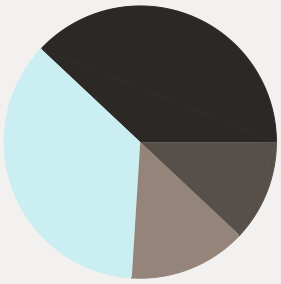
«Stille og rolig med nærhet til turterreng og sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

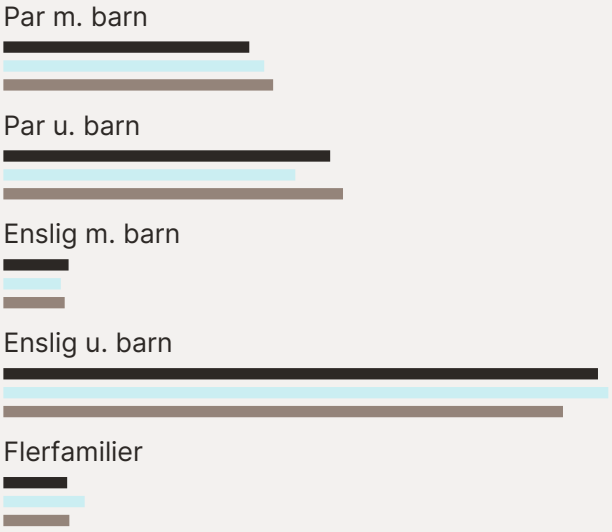
Bøler Senter	6 min
Vitusapotek Bogerud	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 38% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 12% 16-18 år

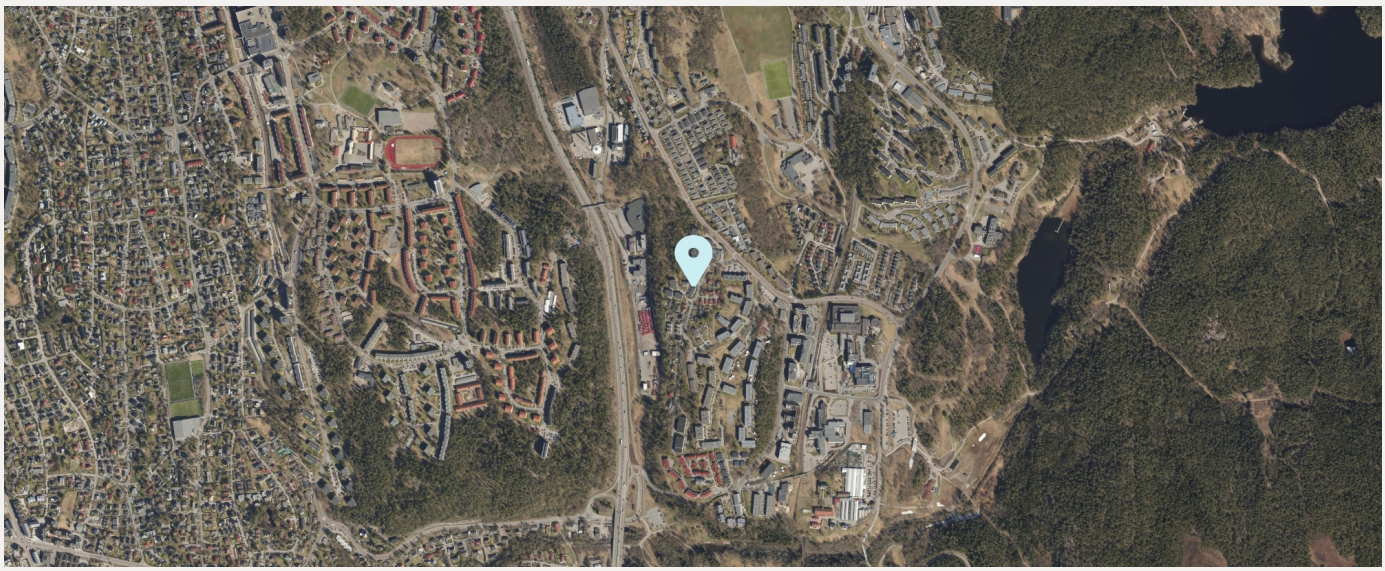
Familiesammensetning

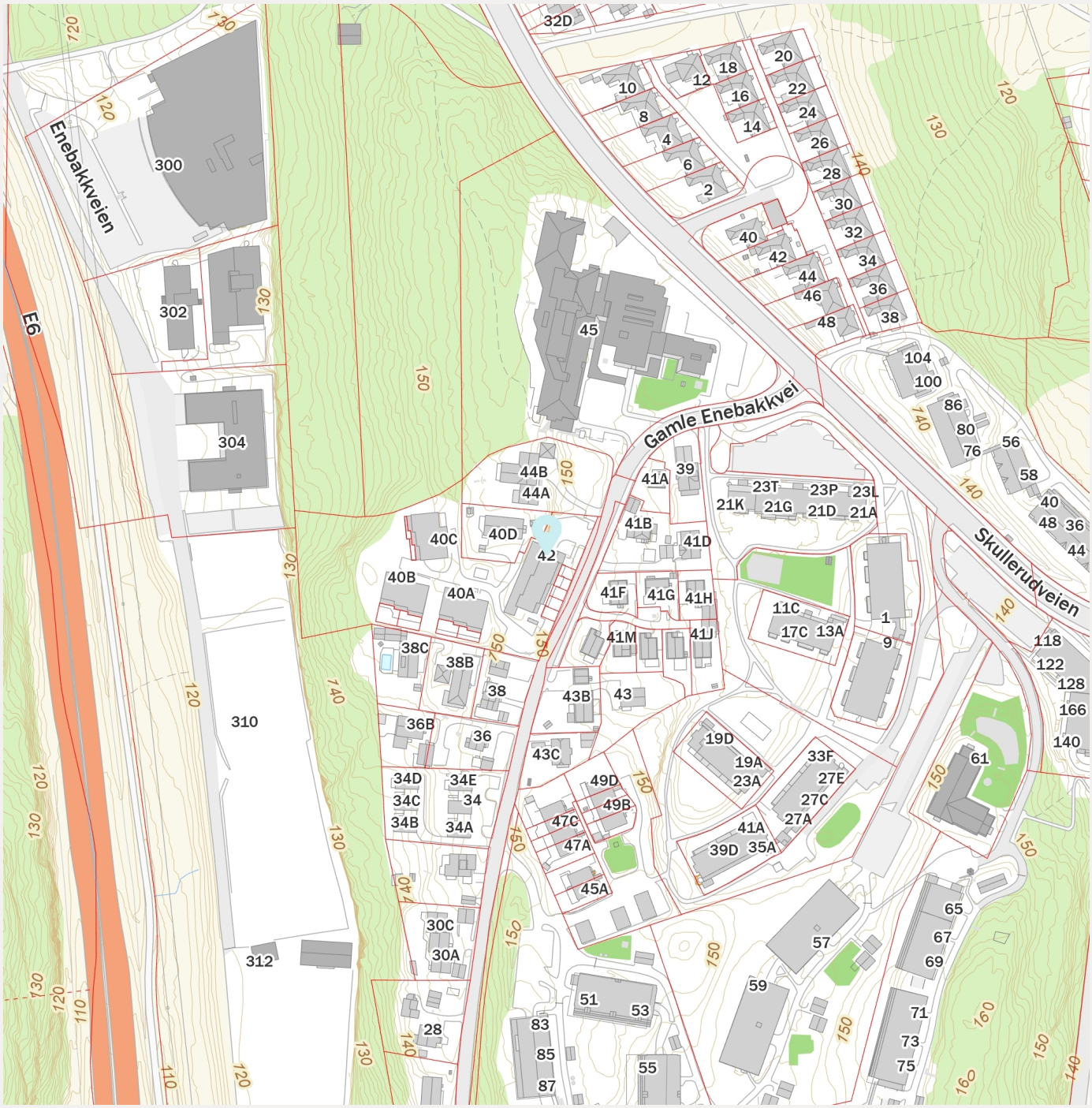


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Sagene AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Sagene AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024