

Enebakkveien 25A

0657 OSLO

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1935

BRA: 61 m²

BRA-i: 58 m²



MeglerPartner

Vi forenkler boligsalget

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

7

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/18152>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea, ca år 2000, med benkestammer, veggstammer og skap med glatte/ lett profilerte fronter. Malte veggoverflater og underbelysning. Laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integret kjeramisk platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, avsatt plass til kjøleskap. Veggmontert vifte med kullfilter i børstet rustfritt stål. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.

Oppsummering av avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen

TG er satt på bakgrunn av nye forskriftskrav at det er manglende avtrekk med direkte utsug over kokesone.

Avtrekk virker til å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Jevnlig rengjøring anbefales.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det bør etableres direkte utsug fra ventilator om dette er mulig. Dette må i så fall avklares med borettslaget.

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Elektrisk

Oppsummering

Det lokale el-tilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat el-kontroll ved eiendomsoverdragelser.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Vannbåren varme

Oppsummering

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson. Dette er normalt borettslagets ansvar.

Ventilasjon

Oppsummering

TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gis TG0/TG1

Ventilasjonen i boligen tilfredsstillter ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Anbefalte tiltak

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men det bør etableres bedret utlufting.

Våtrom

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillter forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Soverom er delt opp ihht. til byggemeldt tegning. Det er i dag 2 soverom.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med oppdeling til flere soverom. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom. Har boligen flere stuer, kan eier ta i bruk den ene stuen til soverom. Eier kan også etablere en utleiedel i boligen sin uten søknad, så lenge utleiedelen er innenfor samme boenhet og arealet som leies ut er godkjent som boligareal.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.5.2024

Rapportdato
24.5.2024

Hjemmelshavere

Navn: Pål Westereng

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Hans Christian Gjestvang

Telefon: 90064200

Firma: MeglerPartner AS

Epost: hc@meglerpartner.no

Adresse: PB 57, 2857 Skreia



Om bygningsesakkyndig:

Med over 25 års erfaring innen eiendom i bagasjen, har Hans Christian etablert MeglerPartner AS. Når han starter selskapet kan han se tilbake på 15 år som toppmegler og gründer i flere norske eiendomsmeglerskjedder. Han har gjennomført ca 2000 eiendomstransaksjoner og ca 3500 verdivurderinger.

I tillegg kan han skilte med erfaring fra 10 år med eiendomsutvikling, oppussing, nybygg, utleie og salg. Hans Christian har lokal kjennskap til markedet og områder etter lang tid i eiendomsbransjen. Dette gjør at han i sitt virke som takstmann, har en unik kunnskap om eiendomsverdier og eiendommens tekniske tilstand, som igjen sikrer trygghet for både kjøper og selger.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Radonmåling:

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2011.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Informasjon om boligen

Adresse: Enebakkveien 25A, 0657 Oslo

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 232

Bruksnr: 64

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 6

Leilighetsnr:

Byggeår: 1935 - Opplysninger fra Eiendomsverdi

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Generell byggemåte:

Leilighet i 2.etasje. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjon i betong og treverk, fornyet i regi av brl. nylig. Taket er flatt antatt teknet med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Beliggenhet:

Leiligheten fremstår som lys, og har en meget sentral beliggenhet på Nedre Vålerenga. Diverse offentlig kommunikasjon i nærheten, samt kafeer, butikker, helsestudio og idrettsplass. Ca. 15 minutters gange til Oslo indre sentrum med alle tilbud.

Området har også et rikt og aktivt kulturliv. Det er kort vei til Svartdalsparken med flere kilometer turvei langs Alnaelva. Den flotte Middelalderparken ved foten av Ekebergåsen ligger kun 10-15 minutter unna.

Gangavstand til sentrum og enkel tilgang til offentlig kommunikasjon i nærheten.

Innvendige overflater består i hovedsak av:

Gulv: Tregulv og fliser.

Vegger: Slette malte flater.

Himling: Malte flater.

Oppussing / oppgraderinger i regi av selger og/eller borettslaget:

2021/2022 - Rehabilitering av fasade, Front entreprenør i regi av borettslaget.

2021/2022 - Ny vinduer, i regi av Front Entreprenør i regi av borettslaget.

2020 - Satt opp gipsplater i gang og stue. Selger har skiftet sikringer i sikringsskap og lagt opp nye kurser til deler av kjøkken og stue. I tillegg ble det montert LED spotter i tak i gang, stue og kjøkken. Disse kan styres med smarttelefon / google home etc. via Eaton Xcomfort Bridge som følger ved salg av leiligheten.

2010 - Bad AF gruppen. Selger har funnet diverse dokumentasjon på dette arbeidet som er vist takstmann.

2010 - Oppvaskkum og blandebatteri, stekeovn

2005 - Benkeplate

2002 - Skapfronter

1999/2000 - Ikea kjøkkeninnredning

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Kort om borettslaget - info fra forretningsfører:

- Borettslaget heter Svenengen Borettslag, og har egen hjemmeside: www.svenengen.no

- Styrets e-post: svenengen@gmail.com

- TV/internett: Avtale med HomeNet, kun internett.

- Det kan være mulig å leie garasjeplass i 2 garasjelag i borettslagets nærrområde. Svenengen garasjelag disponerer 10 stk garasjeplasser i enden av Schweigaardsgat. Kontaktperson er Odd Erik Uthusli i 25 D. Dalehaugen garasjelag disponerer de resterende garasjene i Schweigaardsgate.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energioptimalisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens bygge-regler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra

levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende.

Eiendommen er borettslag. Det oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets/sameiets styre og/eller generalforsamling.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	61	58	3	0	0
Totalt m²	61	58	3	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	58	58	0	Entrè, toalettrom, bad, kjøkken med åpning mot stue, opprinnelig 1 soverom som er delt av til 2 soverom hvorav soverom 2 benyttes som bod/garderoberom, gang.	Kjellerbod målt til ca. 3 kvm.
Totalt m²	58	58	0		

Kommentar til arealberegning

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 228 cm.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling". Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører



Beskrivelse

Innvendige dører med tre-rammer med glatte/profilerte overflater.

Vinduer med 2-lags glass.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.

Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Dører og vinduer er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er

hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindusglass er datostemplet 2021.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Dører og vinduer vurderes å være i funksjonell stand. Bygningsdelene er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Vridere og hengsler på eldre dører kan ha behov for justeringer og generelt ettersyn.

Selger opplyser at det ved en viss type lys ute, kan et vindu i stue oppfattes som litt «blury».

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

Etasjeskille i betong med påforinger - hovedsakelig tregulv og fliser på bad og toalettrom.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

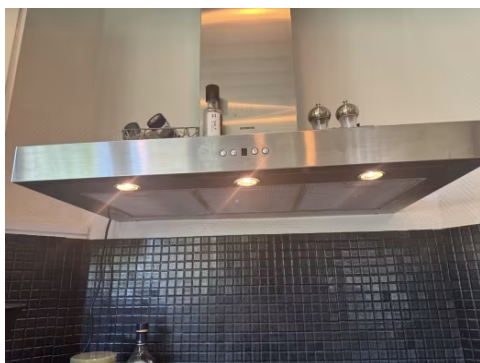
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm i stue.



Vitrineskap over kjøkkenbenk.



Stedvis noe slitte overflater i innredning.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning fra Ikea, ca år 2000, med benkestammer, veggstammer og skap med glatte/lett profilerte fronter. Malte veggoverflater og underbelysning. Laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integriert kjeramisk platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, avsatt plass til kjøleskap. Veggmontert vifte med kullfilter i børstet rustfritt stål. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.

Avtrekk

Type avtrekk Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen

TG er satt på bakgrunn av nye forskriftskrav at det er manglende avtrekk med direkte utsug over kokesone.

Avtrekk virker til å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Jevnlig rengjøring anbefales.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det bør etableres direkte utsug fra ventilator om dette er mulig. Dette må i så fall avklares med borettslaget.



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Soverom er delt opp ihht. til byggemeldt tegning. Det er i dag 2 soverom.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med oppdeling til flere soverom. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom. Har boligen flere stuer, kan eier ta i bruk den ene stuen til soverom. Eier kan også etablere en utleiedel i boligen sin uten søknad, så lenge utleiedelen er innenfor samme boenhet og arealet som leies ut er godkjent som boligareal.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Det foreligger:

Enebakkveien 25 A - Ventilasjon - Ferdigattest - 1999

Enebakkveien 25 A - C - Modernisering av 60 bad - Ferdigattest - 2010

Enebakkveien 25 A - D - Boligblokker - Exdok (attestert) - 1935

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Røykvarslere og brannslukningsapparat er observert.

Det skal iflg. forskrift være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør

ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pilen står på grønt og forseilingen er intakt.

Det er ikke opplyst om det foreligger brannteknisk dokumentasjon for bygget.

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

Røykvarslere skal være tilkoblet strøm, og ikke batterier alene.

Tilstandsgrad er satt ut fra forskriftens (Forskrift til avhendingslova - tryggere bolighandel) krav angående brannforhold. Det er ikke krav til utbedring av punktet.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

Brannslukker kontrollert i 2022.



Enkel håndvask med ett-greps blandebatteri.



Ventil i himling.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering via felles avtrekk i bygget og tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

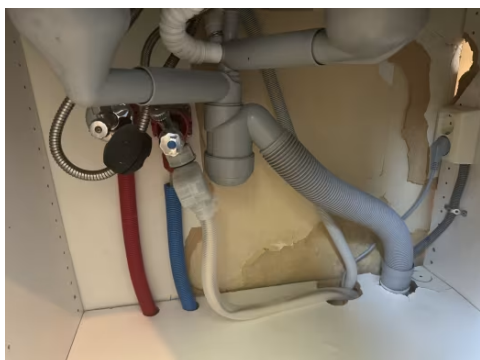
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.



Luke i himling for rør- i rør system med stoppekraner.

6.6 Avløpsrør



Avløpsrør i plast på kjøkken.



Det ble ved kapasitetstesting registrert godt vanntrykk og god avrenning.

Type avløpsrør

Plast

Synlige avløpsrør i: Plast. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 2010.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

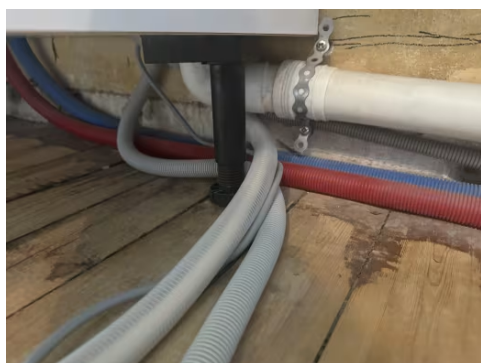
Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ja

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei



Avløpsrør i plast på kjøkken.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av avløp på kjøkken og våtrom.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Avløpsanlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon

6.7 Vannledninger



Vannrør i metall på bad.

Type anlegg

Rør i rør system, Kobber

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i skap i himling på bad og toalettrom. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i regi borettslaget i 2010.

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

Ja

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei



Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ikke kontrollert

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Fordelerskap er plassert i himling på bad og toalettrom.

Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må komponenter som f.eks. armaturer skiftes oftere.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

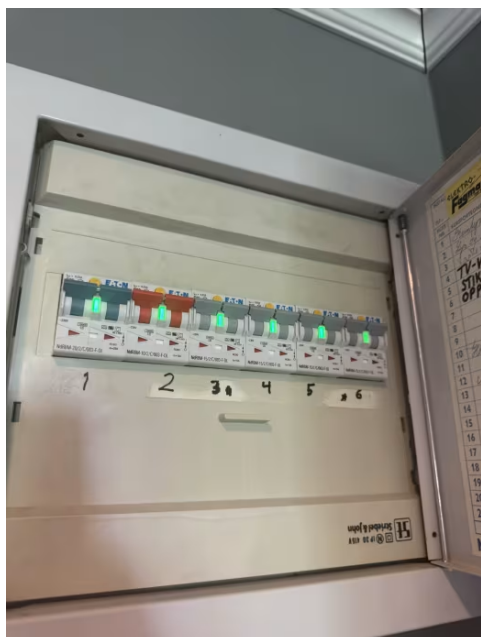
Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.



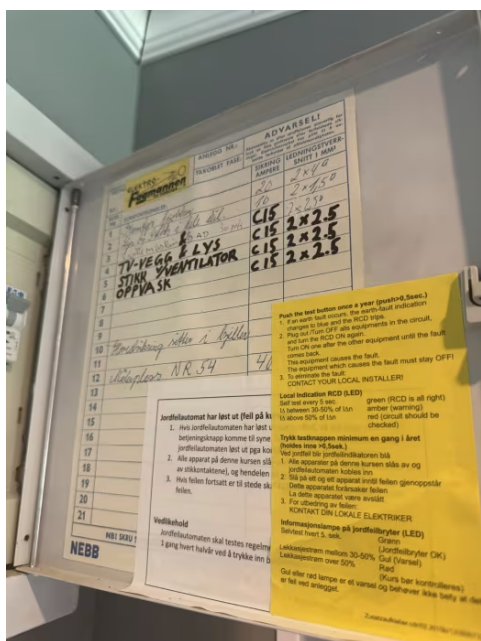
Vannrør i plast - koblingskap i himling på toalettrom og bad med stoppekraner.



6.8 Elektrisk



Sikringskapp plassert i gang.



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år Nei

Type sikringer Automatsikringer

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere, jordfeilbryter plassert i gang i leiligheten.

Type anlegg Delvis skjult

Material/komponent: Fordelerskap.
Boligens fordelernet er kun kontrollert visuelt på åpneflater.
Det er ikke utført kontroll av kurser.
Tilstandsvurdering med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Deler av det elektriske anlegget er skiftet i 2020.
Dette gjelder nye sikringer, nye kurser, nye ledspottere i stue og kjøkken, samt noen kontakter.
Dokumentasjon ikke fremvist.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Ja

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, brannliløp eller varmgang i anlegget? Nei

Oppsummering av elektrisk TG-2

Det lokale el-tilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat el-kontroll ved eiendomsoverdragelser.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.



Porttelefon er montert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Vannbåren varme



Eldre rør til vannbåren varme.



Radiatorer i stue og kjøkken.

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-2

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson. Dette er normalt borettslagets ansvar.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-IU

Det er felles varmtvann i bygget.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig avtrekk. Tilluft og utlufting via vinduer. Luftespalter under dørblander.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gis TG0/TG1

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men det bør etableres bedret utlufting.

6.12 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad har fliser med varmekabler på gulv, fliser på vegger og malte plater i himling. Innredning med glatte fronter, heldekkende servant med overskap, speil og belysning. Dusjhjørne med glassvegger og dusjgarnityr. Opplegg for vaskemaskin.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vegger antas å være oppført i stenderverkskonstruksjoner av tre, belagt med våtromsplater med smøremembraner.

Rommet er oppgradert i regi borettslaget i 2010. Utført av AF gruppen som entreprenør.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Enkel innredning med servant.



Ingen forhøyede fuktverdier registrert i dusjsone.



Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-1

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Det er målt ca. 10 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.

Det er sluk i dusjsone og sluk under vask.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Synlig åpent sluk med klemringsfunksjon og tilfredsstillende membran i gulvet. Sluk, membran og tettesjiktet synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

TG er satt på bakgrunn av fremvist dokumentasjon.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Slukløsning har nådd en alder (14 år) som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Ved normal bruk og jevnlig rengjøring av sluk, skal det likevel normalt kunne brukes i flere år til.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, opplegg vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Nei



Sluk i plast i dusj.



Tilluft i dør.



Sluk i plast under innredning.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Bad har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Tilluft under dør.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.



Det ble registrert godt fall mot sluk.



6.13 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Yttervegger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmesentral

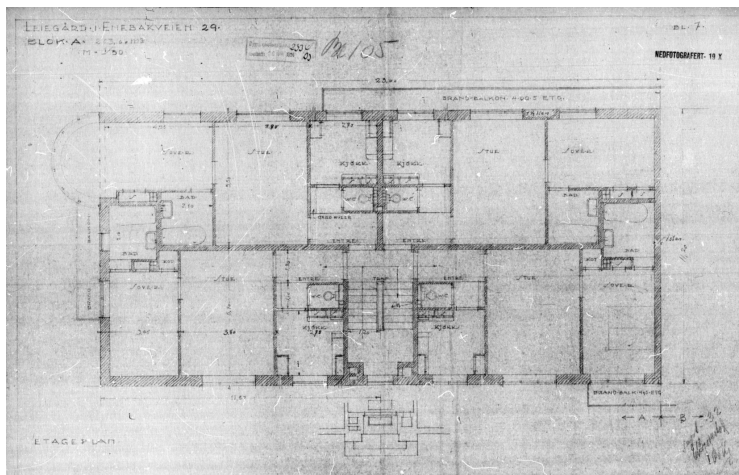
Tilgjengelighet

Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Ullevålsveien AS	Oppdragsnr.	76240146
Adresse	Enebakkveien 25A		
Postnr.	0657	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	10 år og 5 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige forsikring	Polise/avtalenr	86085883
Selger 1 Fornavn	Pål	Etternavn	Westereng

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 soppkader?

Nei Ja Kommentar

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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 Sølvkre er blitt observert på badet ved noen sjeldne tilfeller

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 I tilhørende rekkegarasje

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:

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Skiftet sikringer og lagt ny strøm til gang, kjøkken og stue, samt installert LED spotter i tak over gang, kjøkken og stue. Utført av en venn som er utdannet elektriker og tidligere jobbet som elektriker.

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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, tømmerarbeid 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

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 egenerklærings skjema. 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 forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato 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 tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet 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 overtakelse. 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

Meglerhuset Ullevålsveien AS
Høyden & Partners v/Hans-Petter Strømsaas
Ullevålsveien 113, 0359 OSLO
E-post: hp@partners.no

7814500

8161/6 16.05.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 14.05.2024.

Boligselskap: 8161 Svenengen Borettslag
Organisasjonsnr: 961.094.321
Andelseier: Pål Westereng
Leieobjektnr: 6
Adresse: Enebakkveien 25 A, 0657 OSLO
Andelsnummer: 6
Borettsinnskudd: kr 0,—
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:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 86085883.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Bruk eller forhåndsmelding av forkjøpsrett kr 6.215,- inkl mva.
- Forkjøpsrett: Se vedtektenes §3 pkt 1, Forkjøpsretten gjelder dog KUN for de andeler med et bruksareal på 70 kvm eller mer. Dette gjelder andel 61,63,67,71,75,79
- Parkering: Borettslaget har 11 stk parkeringsplasser hvorav 10 stk leies ut til beboere. Ta kontakt med styret for plass på venteliste.
- Garasjer: Borettslaget har ingen garasjer. Det kan være mulig å leie garasje plass i 2 garasjelag i borettslagets nærområde. Svenengen garasjelag disponerer 10 stk garasjeplasser i enden av Schweigaardsgat. Kontaktperson er Odd Erik Uthusli i 25 D. Dalehaugen garasjelag disponerer de resterende garasjene i Schweigaardsgate.
- Vaktmester: Ole Wolden
- Dyrehold: Ja, under forutsetning at husdyrene ikke er til vesentlig ulempe for andre beboere.
- Hjemmeside: www.svenengen.no
- TV/internett: Avtale med HomeNet, kun internett. Ev. inkludering av andre tjenester må gjøres individuelt.
- Vedlagt følger informasjon fra borettslaget, forbehold om endringer.
- Styrets e-post: svenengen@gmail.com
- Det ble på årsmøte 29.04.2021 vedtatt utskiftning av vinduer og rehabilitering av fasader. Prosjektet medfører låneopptak på 17,3 millioner. Pr. juni 2022 er hele lånet utbetalt til borettslaget.
- Vindu og fasade rehabiliteringen er igangsatt. For fremdriftsplan må styret kontaktes.
- Felleskostnadene øker 10% fra 01.01.2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBA1-83987203016 A		21.421.785,-	17 år 3 md.	12		Flyt	5,90%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.025,- pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	790,-	13.429,-	103.804,-	275.992,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånennummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* HANBA1-83987203016	268.788,-	2.073,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 269.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak tlf.22 86 83 08 ev. pr. e-post: rushil.kumar.pathak@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 han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Ola Laskemoen Enebakkveien 25 D, 657 OSLO, e-post: svenengen@gmail.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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. 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

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-post adresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Garasje/ Parkering: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

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

8161 Svenengen Borettslag

Til andelseierne i Svenengen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 15. mai 2023 kl. 18:00 hos Gamlebyen Sport og Fritid (GSF) i St. Halvards gate 4.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Svenengen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Svenengen Borettslag
avholdes mandag 15. mai 2023 kl. 18:00 hos Gamlebyen Sport og Fritid (GSF) i
St. Halvards gate 4.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. Presentasjon av forprosjektet på prosjekt utomhus av Studio Sted AS

3. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til besparelse i felles utgifter
- B) Ny pappcontainer

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år

Oslo, 02.05.2023
Styret i Svenengen Borettslag

Ola Laskemoen Anki Nemeth Grøthe Magnus Ritland Taule

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ola Laskemoen	Enebakkveien 25 D
Styremedlem	Anki Nemeth Grøthe	Enebakkveien 25 D
Styremedlem	Magnus Ritland Taule	Enebakkveien 25 D
Varamedlem	Alf Nicolas Hansen	Enebakkveien 25 B
Varamedlem	Anna Nowogrodzka	Enebakkveien 25 D

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post sveningen@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Svenengen Borettslag

Borettslaget består av 79 andelsleiligheter.

Svenengen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 961094321, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232 64

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Svenengen Borettslag har en ansatt i 50% vaktmesterstilling.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret i Svenengen borettslag har i perioden avholdt 9 styremøter. I tillegg har det vært avholdt 3 byggemøter i forbindelse med vindu- og fasadeprosjektet sammen med prosjektleder i OBOS og prosjektleder fra Front Entreprenør AS, samt 2 overtakelsesbefaringer. Det er avholdt 2 møter med landskapsarkitektene i Studio Sted AS

- Ferdigstillelse av vindu- og fasadeprosjektet, oppfølging av restarbeider
- Ny belysning på fasader og i inngangspartiene samt lysstyring av disse
- Reklamasjonssak Alfa Malermesterfirma AS
- Innhentet pris fra 3 landskapsarkitekter og etterpå engasjert Studio Sted AS til å gjennomføre et forprosjekt med tanke på uteområdene våre
- Bestilt og montert nye skilt i gården
- Løpende HMS-arbeid
- Vaskekort, nøkler og parkeringsbevis
- Parkeringsplassleie
- Fulgt opp henvendelser fra beboere
- Fulgt opp henvendelser fra eiendomsmeglere
- Forhandlet med ICE og Telenor om etterfakturering av faktiske energikostnader knyttet til deres basestasjoner
- Engasjert nytt renholdsfirm
- Gjennomført radonmåling i kjellere
- Avklaring av forkjøpsrett på en bolig i borettslaget
- Arrangert vårdugnad
- Arrangert oktoberfest
- Julegrantenning
- Løpende vedlikehold

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak fakturering av ICE for baseleie både for 2021 og 2022 samt fremforhandlet etterbetaling av faktiske kraftkostnader for perioden.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak merkostnader knyttet til endringsarbeider i vindu- og fasadeprosjektet samt et forfall i forliket med Alfa Malermester AS.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at fjorårets budsjett ikke tok tilstrekkelig høyde for økte renter og gebyrer knyttet til lånet i Handelsbanken.

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.

Disponible midler

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

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 reduseres 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 Svenengen Borettslag.

Lån

Svenengen Borettslag har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Svenengen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Svenengen Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2022• Resultatregnskap for 2022• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets 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.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SVENENGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 961 094 321, KUNDENR. 8161

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 231 588	1 421 660	2 231 588	3 862 113
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 998 682	-7 997 086	-3 124 836	738 354
Tillegg for nye langsiktige lån	17	7 627 809	12 872 191	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-998 603	-4 065 177	-1 204 000	-862 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 630 524	809 928	-4 328 836	-123 646
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 862 113	2 231 588	-2 097 248	3 738 467
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		5 293 921	2 873 065		
Kortsiktig gjeld		-1 431 808	-641 477		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 862 113	2 231 588		

SVENENGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 961 094 321, KUNDENR. 8161

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 924 113	4 181 205	3 974 000	4 544 000
Andre inntekter	3	276 534	56 755	106 000	160 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 200 647	4 237 960	4 080 000	4 704 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-206 789	-198 457	-226 000	-237 928
Styrehonorar	5	-180 000	-150 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-14 455	-11 808	-10 000	-12 000
Andre honorarer		-9 000	0	-9 000	0
Forretningsførerhonorar		-123 520	-120 038	-124 000	-129 000
Konsulenthonorar	7	-408 785	-521 173	-100 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-5 481 181	-8 824 564	-4 152 000	-155 000
Forsikringer		-196 136	-180 241	-196 136	-216 000
Kommunale avgifter	9	-545 546	-523 975	-536 500	-623 000
Energi/fyring	10	-1 212 354	-1 228 443	-1 200 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-198 360	-191 304	-199 200	-208 000
Andre driftskostnader	11	-123 738	-134 969	-126 000	-172 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 699 864	-12 084 970	-7 058 836	-2 952 928
DRIFTSRESULTAT		-4 499 217	-7 847 010	-2 978 836	1 751 072
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	36 061	22 854	20 000	25 000
Finanskostnader	13	-535 526	-172 929	-166 000	-1 037 718
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-499 465	-150 076	-146 000	-1 012 718
ÅRSRESULTAT		-4 998 682	-7 997 086	-3 124 836	738 354
Overføringer:					
Udekket tap		-4 998 682	-7 997 086		

SVENENGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 961 094 321, KUNDENR. 8161

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 648 147	1 648 147
Tomt		60 000	60 000
SUM ANLEGGSMIDLER		1 708 147	1 708 147
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 153	7 462
Kundefordringer		0	140
Andre kortsiktige fordringer	15	9 318	0
Driftskonto OBOS-banken		4 540 971	2 132 787
Skattetrekkkonto OBOS-banken		6 256	6 661
Sparekonto OBOS-banken		733 223	726 015
SUM OMLØPSMIDLER		5 293 921	2 873 065
SUM EIENDELER		7 002 068	4 581 212
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		109 850	109 850
Udekket tap	16	-17 047 339	-12 048 658
SUM EGENKAPITAL		-16 937 489	-11 938 808
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	22 507 749	15 878 543
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 507 749	15 878 543
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		89 594	62 458
Leverandørgjeld		1 188 908	217 967
Skyldige offentlige avgifter	18	12 972	13 254
Påløpte renter		4 810	1 436
Annen kortsiktig gjeld	19	135 525	346 361
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 431 808	641 477

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 002 068	4 581 212
---------------------------------	------------------	------------------

Pantstillelse	20	24 000 000	24 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.05.2023
Styret i Svenengen Borettslag

Ola Laskemoen /S/ Anki Nemeth Grøthe /S/ Magnus Ritland Taule /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader		3 798 876	
Leie		87 360	
Parkering		46 200	
Tomteleie		24 000	
Leie av bod		18 000	
Eiendomsskatt		1 132	

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER		3 975 568	
--------------------------------------	--	------------------	--

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-47 208
Parkering	-4 247
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 924 113

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	7 650
Regnskapskorrigeringer	1
Ice strøm 2021 og 2022	55 888
Ice Baseleie 2021 og 2022	142 361
Nettinnbetalinger	650
Nøkler	1 975
Skilt	300
Telenor, baseleie	56 459
Ventilasjon	11 250
SUM ANDRE INNTEKTER	276 534

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-145 302
Påløpte feriepenger	-20 722
Arbeidsgiveravgift	-49 902
Yrkesskadeforsikring	-1 304
Refusjon sykepenger	10 440
SUM PERSONALKOSTNADER	-206 789

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 180 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddager for kr 7 018, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 455.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-30 000
OBOS Prosjekt AS	-378 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-660
SUM KONSULENTHONORAR	-408 785

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør Front Entreprenør, fasader	-4 415 194
Endringer	-686 790
Forlik	-250 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 351 984
Drift/vedlikehold bygninger	-60 921
Drift/vedlikehold VVS	-18 973
Drift/vedlikehold elektro	-30 745
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 225
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 118
Kostnader dugnader	-3 216
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 481 181

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 139
Vann- og avløpsavgift	-295 387
Renovasjonsavgift	-249 020
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-545 546

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-200 992
Fjernvarme	-1 011 361
SUM ENERGI / FYRING	-1 212 354

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Container	-5 688
Driftsmateriell	-3 919
Lyspærer og sikringer	-2 025
Renhold ved firmaer	-70 778
Andre fremmede tjenester	-1 343
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 018
Andre kontorkostnader	-3 040
Drivstoff biler, maskiner osv.	-747
Bank- og kortgebyr	-3 584
Velferdskostnader	-23 897

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-123 738
----------------------------------	-----------------

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 357
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 086
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 304
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 314
SUM FINANSINTEKTER	36 061

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-535 526
SUM FINANSKOSTNADER	-535 526

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1934	1 648 147
SUM BYGNINGER	1 648 147

Tomten eies av borettslaget.

Gnr.232/bnr.64

Tjenesteleilighet som eies av borettslaget er ikke tilknyttet andel.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Sykepenger	9 318
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 318

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Handelsbanken delutb. totalt 24 000 00

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021

-16 372 191

Økning i år	-7 627 809
Nedbetalt tidligere	493 648
Nedbetalt i år	998 603
	-22 507 749
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-22 507 749

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 256
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 716
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-12 972

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-20 715
Midlertidig deposita	-26 499
Front Entreprenør, rest slutfaktura	-88 171
Purregebyr	-140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-135 525

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	22 507 749
TOTALT	22 507 749

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 648 147
Tomt	60 000
TOTALT	1 708 147

INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag til besparelse i felles utgifter

Saksfremstiller:

Per Helge Langbråten

Flertallskrav:

Simpelt flertall

Saksbeskrivelse:

2/3 av utgifter til bolig utgjør varmtvann og oppvarming ref. beregninger fra Enova. Her er potensialet størst for besparelse. Forslaget går ut på å utrede en slik besparelse.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ja eller nei

Styrets forslag til vedtak:

Vi gjennomfører ikke dette på nåværende tidspunkt

B) Ny pappcontainer

Saksfremstiller:

Hedvig Skaflem

Flertallskrav:

Simpelt flertall

Saksbeskrivelse:

Nesten hver gang jeg skal tømme pappen er pappcontaineren full. Slik har det vært i over 1 1/2 år nå. Mitt forslag er derfor om vi kan skaffe en pappcontainer til? Vis a vis de allerede eksisterende containerne er det en gressflekk. Kunne det kanskje vært plass til en ny pappcontainer der? Hadde det kanskje vært mulig å forstørre den allerede eksisterende pappcontaineren på noen måte? Da jeg sendte inn spørsmål om dette til styret for ca ett år siden fikk jeg beskjed om at den allerede eksisterende pappcontaineren er nok for borettslaget. Men på hvilket grunnlag har dette argumentet kommet fra når det tydeligvis ikke er nok? Flere handler på nett nå, spesielt etter pandemien, og da blir det mer pappavfall. Dette kan tildels være en årsak til at den ofte blir full. Vi skal ikke måte lagre pappavfallet vårt i kjellerboden vår, siden det ikke er plass i containeren. Det er ikke godt nok. Når dette er sagt så liker jeg godt de allerede eksisterende containerne vi har, det trengs bare litt mer plass!

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Etablere ny pappcontainer

Styrets forslag til vedtak:

Problemstillingen tas med inn i utomhusprosjektet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86085883. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2023	Rehabilitering av fasader og nye vinduer	
2019 - 2020	Oppussing trappeoppganger	

8161 Svenengen Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Svenengen Borettslag

Møtedato: 15.05.2023

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Gamlebyen Sport og Fritid (GSF) i St. Halvards gate 4

Til stede: 14 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 16 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Hedda Trøan.

Møtet ble åpnet av Ola Laskemoen.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Ola Laskemoen foreslått.

Vedtak: Valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

C. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Hedda Trøan foreslått. Som protokollvitne ble Vebjørn Thiis Johansen foreslått.

Vedtak: Valgt

D. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Presentasjon av forprosjektet på prosjekt utomhus av Studio Sted AS

Studio Sted As presenterte forprosjektet for forsamlingen og det ble åpnet for spørsmål i etterkant.

3. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 180 000.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av innkomne forslag og saker

A) Forslag til besparelse i felles utgifter

Saksframstilling: 2/3 av utgifter til bolig utgjør varmtvann og oppvarming ref. beregninger fra Enova. Her er potensialet størst for besparelse. Forslaget går ut på å utrede en slik besparelse.

Forslag til vedtak: Ja eller nei

Styrets forslag til vedtak: Vi gjennomfører ikke dette på nåværende tidspunkt.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak ble vedtatt

B) Ny pappcontainer

Saksframstilling: Nesten hver gang jeg skal tømme pappen er pappcontaineren full. Slik har det vært i over 1 1/2 år nå. Mitt forslag er derfor om vi kan skaffe en pappcontainer til? Vis a vis de allerede eksisterende containerne er det en gressflekk. Kunne det kanskje vært plass til en ny pappcontainer der? Hadde det kanskje vært mulig å forstørre den allerede eksisterende pappcontaineren på noen måte? Da jeg sendte inn spørsmål om dette til styret for ca ett år siden fikk jeg beskjed om at den allerede eksisterende pappcontaineren er nok for borettslaget. Men på hvilket grunnlag har dette argumentet kommet fra når det tydeligvis ikke er nok? Flere handler på nett nå, spesielt etter pandemien, og da blir det mer pappavfall. Dette kan tildels være en årsak til at den ofte blir full. Vi skal ikke måte lagre pappavfallet vårt i kjellerboden vår, siden det ikke er plass i containeren. Det er ikke godt nok. Når dette er sagt så liker jeg godt de allerede eksisterende containerne vi har, det trengs bare litt mer plass!

Forslag til vedtak: Etablere ny pappcontainer

Styrets forslag til vedtak: Problemstillingen tas med inn i utomhusprosjektet.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak ble vedtatt. Styret vil se på løsninger for nytt lokk med låsbart innkast.

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Ola Laskemoen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Marianne Millstein foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 2 år, ble Anne Nowogrodzka foreslått.

Vedtak: Valgt akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:37. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Ola Laskemoen /S/

Fører av protokollen

Navn: Hedda Trøan /S/

Protokollvitne 1

Navn: Vebjørn Thiis Johansen /S/

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Ola Laskemoen	Enebakkveien 25 D	2023-2025
Styremedlem	Marianne Millstein	Enebakkveien 25 A	2023-2025
Styremedlem	Anki Nemeth Grøthe	Enebakkveien 25 D	2022-2024
Varamedlem	Anna Nowogrodzka	Enebakkveien 25 D	2023-2025
Varamedlem	Alf Nicolas Hansen	Enebakkveien 25 B	2022-2024

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Vedtekter for Svenengen borettslag1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn, forretningskontor og formål

(1) Svenengen borettslag, med forretningskontor i Oslo, er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret).

(2) Laget har dessuten til formål å erverve eller oppføre andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andelskapital

Andelskapitalen utgjør til sammen kr. 109 850,-.

2-2 Andelseiere

(1) Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel.

(2) Andelseierne hefter ikke overfor borettslagets kreditorer.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel(er) som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. Stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidssamtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Borettslaget har rett til å eie og leie ut andeler som forblir usolgt i samsvar med borettslagslovens § 2-12, § 4-2 og § 5-6.

(5) Nye andelseiere skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og husordensreglement.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

- (2) Ved ethvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det.
- (4) Har ikke melding om nekting av godkjennelse kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning kom fram til borettslaget, skal godkjenning være regnet for gitt.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten gjelder dog kun for de andeler med et bruksareal på 70 kvm eller mer.
- (2) Forkjøpsretten gjelder likevel ikke dersom andelen overdras til ektefelle, andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

3-2 Behandlingsregler og frister

- (1) Når borettslaget får melding om skifte av eier skal styret sørge for at det blir hengt opp informasjon om dette i alle oppgangene.
- (2) Borettslaget praktiserer forhåndsavklaring av forkjøpsretten hvis ønskelig.
- (3) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget fikk skriftlig melding om skifte av eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- (4) Andelseiere som ønsker å benytte seg av forkjøpsretten må melde sin interesse skriftlig til styret, selger og erverver av andel (megler) innen 5 hverdager
- (5) Med hverdager menes alle dager utenom lørdager, søndager, 1. og 17. mai og andre helligdager.
- (6) Dersom flere andelseiere ønsker å overta en andel i henhold til forkjøpsrett, går andelen til den som har lengst ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelsen av andelen.
- 7) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til andre formål enn bolig.

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

(4) Styret fastsetter husordensregler, som andelseierne plikter å følge.

4-2 Overlating av bruk

(1)

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre *ut over det som følger av borettslagsloven §§ 5-4 og 5-6*. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som er nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett oppeller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i slike tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Fysisk andelseier plikter å oppgi kontaktinformasjon *til styret* når bruk av boligen er overlatt til andre. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta imot meldinger fra *borettslaget*.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner.

Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

(3) Det er ikke tillatt å benytte eksisterende ventilasjonsluker, verken mot fasade eller mot innvendige luftekanaler, til avløp for mekanisk ventilasjon, inkludert kjøkkenventilator.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Dette gjelder likevel ikke utskiftning av vinduer og dører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt trekkør og ledninger.

(3) Andelseieren har også ansvar for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslaget felles-/hovedledninger. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på veranda, balkong, og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregner reparasjon og utskiftning i boligen selv om det skulle vært ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand så lenge plikten ikke ligger på andelseierne.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen, samt utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Ved arbeider med kostnad over kr. 100 000,- skal det hvis mulig innhentes minst 3 tilbud.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sine plikter etter avsnitt 5-1 eller loven ellers.

(2) Andelseier plikter å erstatte skader på fellesanlegg som skyldes andelseieren, dennes husstand, fremleietaker eller annen person som andelseieren har gitt adgang til sin bruksenhet eller eiendommen forøvrig, dersom skaden skyldes uforsvarlig bruk.

(3) Ny eier av andelen er erstatningsansvarlig i forhold til borettslaget eller andre andelseierne dersom det følger av borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15..

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

(5) For indirekte tap kan andelseieren bare kreve erstatning dersom misligholdet kommer av feil eller forsømmelser fra borettslagets side.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(2) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren til den enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 (*forsinkelsesrenteloven*).

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekningen besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7.1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge sin andel, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å *kreve andelen solgt*. 7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig

med pålegg om salg. 8. Styre og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder og to andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg.

(3) Funksjonstiden for styreleder og de to øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmene velges også for to år. Samtlige styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(4) Utgående valgte styremedlemmer skal om ikke annet er avtalt, utøve sin funksjon og mandat fram til at endringen(e) er formelt registrert og dokumentert i firmaattest til Brønnøysundregisteret. (5) Ingen andelseiere kan nekte å sitte i styret. Dersom generalforsamlingen ikke klarer å sette sammen et styre av frivillige, vil medlemmene bli valgt ved loddtrekning. *Dersom ingen vil være styreleder må tjenesten kjøpes eksternt.*

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lover eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at det holdes møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Dersom styreleder ikke er tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan treffes ved mer enn halvparten av stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

(2) Styret har begrenset adgang til å honorere styremedlemmer, beboere eller andre sterkt knyttet til borettslaget for konsulentoppdrag uten samtykke fra generalforsamlingen.

(3) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om: (...)

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslagets eier,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

(4) Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av felleskostnadene.

(5) Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Borettslaget skal holde ordinær generalforsamling innen utgangen av juni hvert år.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Styret skal kalle inn til generalforsamling. Skriftlig innkalling skal være sendt til alle andelseiere med kjent adresse minst 8 og høyst 20 dager før møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

(2) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(3) Innkallingen skal også opplyse om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandles. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen.

(4) Årsregnskap, årsmelding og revisjonsmelding skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes skriftlig til alle andelseiere med kjent adresse.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsoppgjøret, og i den sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Budsjett for kommende periode
5. Spørsmål om ansvarsfrihet
6. Godtgjørelse til styret
7. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møterett

- (1) Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med fremleggelses-, tale- og stemmerett.
- (2) Medlemmer av andelseierens husstand, eller leier av bolig i borettslaget, har rett til å være til stede og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede dersom det ikke er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen om ikke generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke trenger å være andelseier.
- (2) Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll over alle sakene som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

9-7 Stemmerett og fullmakt

- (1) Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (2) En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha felles fullmakt. En fullmakt kan tilbakekalles når som helst.

9-8 Vedtak på generalforsamling

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Blanke og feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har denne ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemming om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtaksendring og forholdet til borettslagsloven

11-1 Vedtaksendring

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene.

11-2 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag.

12. Parkering

12-1 Fastsettelse av utleieplasser og gjesteplasser

(1) Styret fastsetter ved behov hvilke plasser som skal leies ut, og hvilke plasser som skal gjelde til gjesteparkering.

(2) Styret kan ved behov omgjøre en utleid parkeringsplass til gjesteparkeringsplass. Styret plikter å tilby leietager en ny plass. Leietager kan velge å si opp avtalen.

12-2 Utleie av parkeringsplasser

(1) Borettslaget disponerer p-plasser for utleie til borettslagets andelseiere. Andelseiere som søker om leie av parkeringsplass må stå oppført som registrert eier av bilen eller som disponent av firmabil. Kopi av vognkort eller erklæring fra firma som bekrefter disponering av firmabil skal legges ved leiekontrakten.

(2) Styret kan inngå leieavtaler med øvrige beboere, dersom det er ledige parkeringsplasser. Slike leieavtaler kan imidlertid sies opp av styret hvis en leietager etter første ledd ønsker å leie plass.

(3) Leieavtalen er knyttet til person og kan ikke overdras hverken til ny eier/leietaker av leiligheten eller familiemedlem.

(4) Leieavtalen opphører ved salg av leiligheten, men det er leietakers ansvar å melde oppsigelse inn til styret, med minimum 3 måneders oppsigelse. Ut over dette gjelder 3 måneders oppsigelse.

(5) Leiesum fastsettes av styret, med innbetaling den 1. i måneden. For eksisterende leiekontrakter kan leibeløpet justeres 1 gang per år begrenset oppad til konsumprisindeksen. Dersom leien ikke settes opp et år kan senere økninger inkludere økning for dette året. Økning i leien skal varsles 14 dager før den trer i kraft.

(6) Framleie av parkeringsplasser er ikke tillatt. I slike tilfeller vil leiekontrakten opphøre umiddelbart.

(7) Leietagere kan ha egne gjesteparkeringskort for sine p-plasser. Når plassen brukes av leietagers gjester, må gjesteparkeringskortet ligge synlig i bilens frontrute. Parkeringen skal ikke overskride 24 timer.

12-3 Gjesteparkering

(1) Borettslaget disponerer gjesteparkeringsplasser på området, disse er særskilt merket.

(2) Hver leilighet har fått utlevert 2 gjesteparkeringskort, som skal ligge synlig i bilens frontrute.

(3) Parkering skal ikke overskride 24 timer.

(4) Det er ikke tillatt for andelseiere å parkere egne biler/firmabiler på gjesteparkeringsplass.

12-4 Parkering av motorsykler/scootere

(1) Motorsykler/scootere skal parkeres langs med veggen utenfor blokk A (mot Schweigaardsgate) eller D.

(2) Disse må ikke stå til hinder for annen trafikk.

12-5 Sykkelparkering

(1) Andelseiernes egne sykler kan parkeres enten i parkeringsskur utendørs, under trapp i kjeller, eller i eget rom i A- og D-blokka.

(2) Gjester kan parkere sykler tilsvarende, eller langs veggen utenfor blokk A (mot Schweigaardsgate).

(3) Det er ikke tillatt å låse fast sykler til gjerder, stolper, eller annen fast installasjon utendørs eller innendørs. Slike sykler vil bli fjernet omgående.

(4) Det er ikke tillatt å hensette sykler i oppgangene.

13. Skriftlig kommunikasjon

13-1 Kommunikasjon med andelseierne

Styret kommuniserer med andelseierne pr. e-post, *Vibbo* og oppslag i gangene. Andelseierne har plikt til å holde styret og forretningsfører informert om riktig epostadresse. Dersom en andelseier må ha informasjon pr brevpost, må dette meddeles styret skriftlig.

Andelsnummer	Eierbrøk
1	0,0124268336213133
2	0,0125468691265522
3	0,0124268336213133
4	0,0124268336213133
5	0,0125468691265522
6	0,0125468691265522
7	0,0124268336213133
8	0,0124268336213133
9	0,0125468691265522
10	0,0125468691265522
11	0,0124268336213133
12	0,0124268336213133
13	0,0125468691265522
14	0,0125468691265522
15	0,0124268336213133
16	0,0124268336213133
17	0,0125468691265522
18	0,0125468691265522
19	0,0134345000995031
20	0,0124268336213133
21	0,0125468691265522
22	0,0124268336213133
23	0,0124268336213133
24	0,0124268336213133
25	0,0125468691265522
26	0,0134345000995031
27	0,0124268336213133
28	0,0124268336213133
29	0,0125468691265522
30	0,0124268336213133
31	0,0124268336213133
32	0,0124268336213133
33	0,0125468691265522
34	0,0124268336213133
35	0,0124268336213133
36	0,0124268336213133
37	0,0125468691265522
38	0,0124268336213133
39	0,0124268336213133
40	0,0124268336213133

Andelsnummer	Eierbrøk
41	0,0123573393814381
42	0,0126353163409387
43	0,0126353163409387
44	0,0123573393814381
45	0,0123573393814381
46	0,0126353163409387
47	0,0126353163409387
48	0,0123573393814381
49	0,0123573393814381
50	0,0136556181354695
51	0,0126353163409387
52	0,0123573393814381
53	0,0123573393814381
54	0,0126353163409387
55	0,0126353163409387
56	0,0123573393814381
57	0,0123573393814381
58	0,0126353163409387
59	0,0126353163409387
60	0,0123573393814381
61	0,0136935240844924
62	0,0130017405148260
63	0,0143063369270279
64	0,0125847750755750
65	0,0119277386258462
66	0,0130017405148260
67	0,0143063369270279
68	0,0125847750755750
69	0,0119277386258462
70	0,0130017405148260
71	0,0143063369270279
72	0,0125847750755750
73	0,0119277386258462
74	0,0130017405148260
75	0,0143063369270279
76	0,0125847750755750
77	0,0119277386258462
78	0,0130017405148260
79	0,0143063369270279
SUM	1,00000000000000

Husordensregler

Ytre Orden

Alle beboerne må vise hensyn ved bruk av fellesarealer ute og inne.

Parkering av motorkjøretøy er tillatt på oppmerkede plasser.

Sykler og barnevogner plasseres i boder ute eller i kjelleren.

Enhver forurensning av gårds plass, trappeoppganger og kjellerganger er forbudt.

Det er ikke tillatt å tørke, riste, luften eller banke tepper, gangtøy og sengetøy på balkonger eller i vinduer – dette kan føre til støv/skitt inn i leiligheten(e) under.

Fellesrom

Vaskekjelleren kan benyttes følgende tider:

Mandag-lørdag	kl 08⁰⁰ - 22⁰⁰
Søndager	kl 12⁰⁰ - 20⁰⁰

For å unngå fuktighet i kjelleren skal døren til vaskeriet holdes lukket mens det er i bruk.

Vaskeriet rengjøres ved behov.

Tøy tørkes i tørketrommel, i tørkerom i kjeller eller på stativ ute. Tøy må ikke henge ute 1. eller 17.mai

Det er ikke tillatt å plassere møbler e.l. i kjellerganger/-rom uten tillatelse fra styret. Hensatte eiendeler i fellesareal uten tillatelse vil bli kassert uten varsel.

Indre Orden

Det skal innhentes tillatelse fra styret før eventuelle endringsarbeider i leilighetene påbegynnes. Aktuelle lover og forskrifter skal følges.

Oppussing og reparasjoner i leilighetene kan foregå i tiden kl 08⁰⁰ - 21⁰⁰ mandag-lørdag. Dersom arbeid må utføres på søn- og helligdager (ingen støyende arbeider tillatt FØR kl 12⁰⁰) skal naboene i hele oppgangen varsles på forhånd om hva som skal gjøres og hvor lenge arbeidet vil pågå. Naboene *kan* nekte søndagsarbeid.

Byggeavfall må beboer selv sørge for å få kjørt bort, eller oppbevare i egen kjellerbod inntil container blir innleid. Husholdningsavfall pakkes forsvarlig inn og kastes i avfallssilo. Væsker i åpen beholder skal ikke kastes i avfallssilo. Papir og kartonger slås/brettes sammen og legges i papirsilo.

Bruk av radio, TV og stereoanlegg må ikke sjenere naboene. Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ (12⁰⁰ på søn- og helligdager). Fester skal varsles ved oppslag i oppgangen. Overdreven festing ansees som mislighold av leieforholdet.

Merking av postkasser

Styret ønsker uniform merking av postkassene, hvor det skal fremkomme tydelig hvem som bebor leiligheten. Andelseier skal sørge for at postkassene er merket med skilt i format 5,5cm x 9,5cm hvor alle beboeres navn fremkommer, og skiltet bestilles hos bestilling@skiltservice.com

SKYLDIG HUSLEIE ER GRUNN OPPSIGELSE AV LEIEFORHOLDET

BRUDD MOT HUSORDENSREGLENE KAN VÆRE DET.

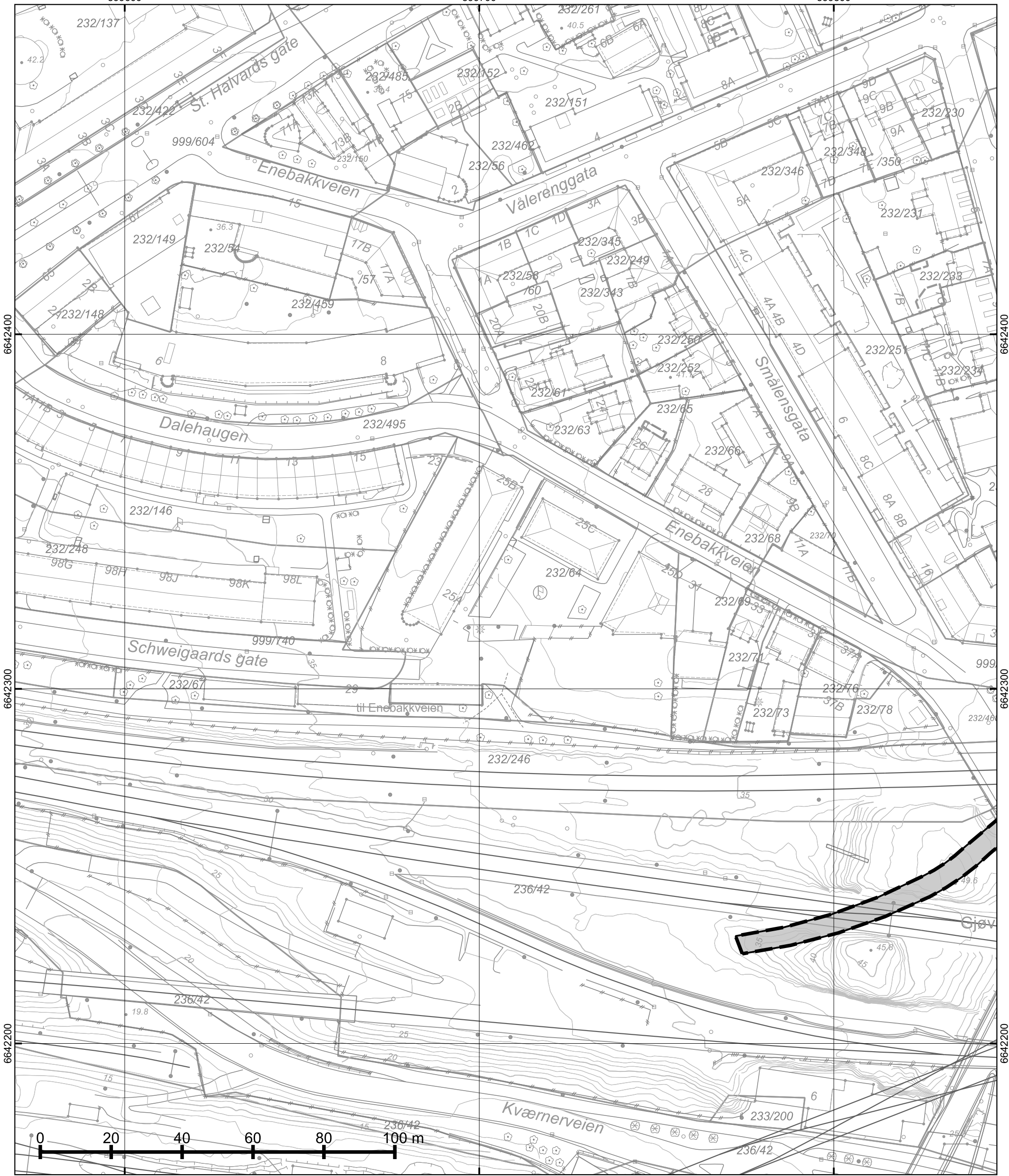
VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 26.JUNI 2008,

ENDRET 26.05.2015

599600

599700

599800



599600

599700

599800

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.05.2024

Bruker: veje

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 321171/ 86491135

Deres ref.: 19494/ HANSPETT

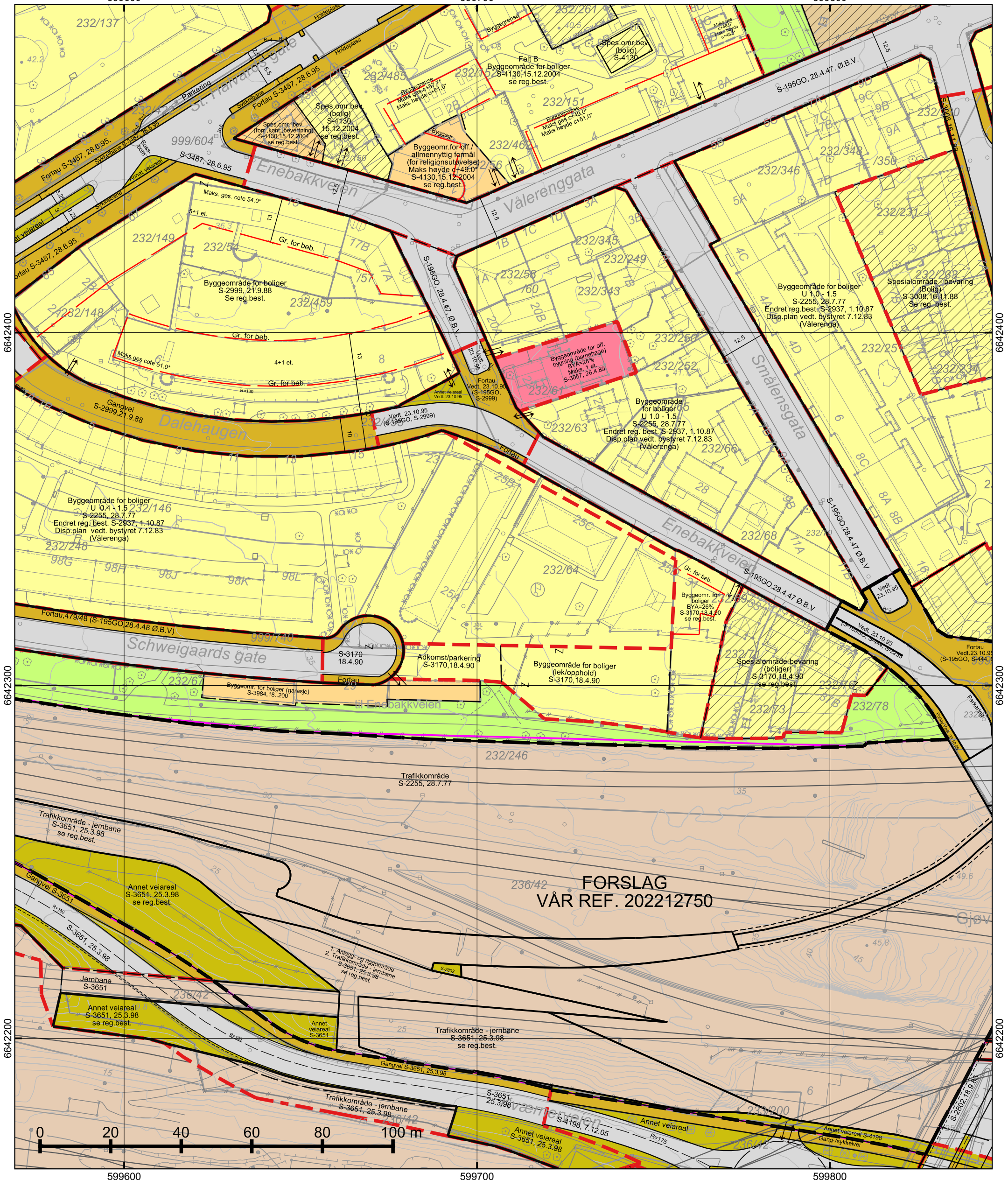
Adresse: ENEBAKKVEIEN 25A

Kommentar:

Gnr/Bnr: 232/64

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.05.2024

Bruker: veie

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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 321171/ 86491135

Adresse: ENEBAKKVEIEN 25A

Gnr/Bnr: 232/64

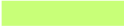
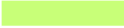







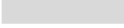

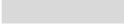

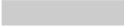



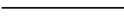

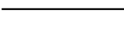

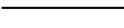
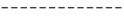
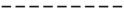
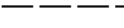


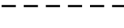




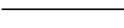






Deres ref.: 19494/ HANSPETT

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

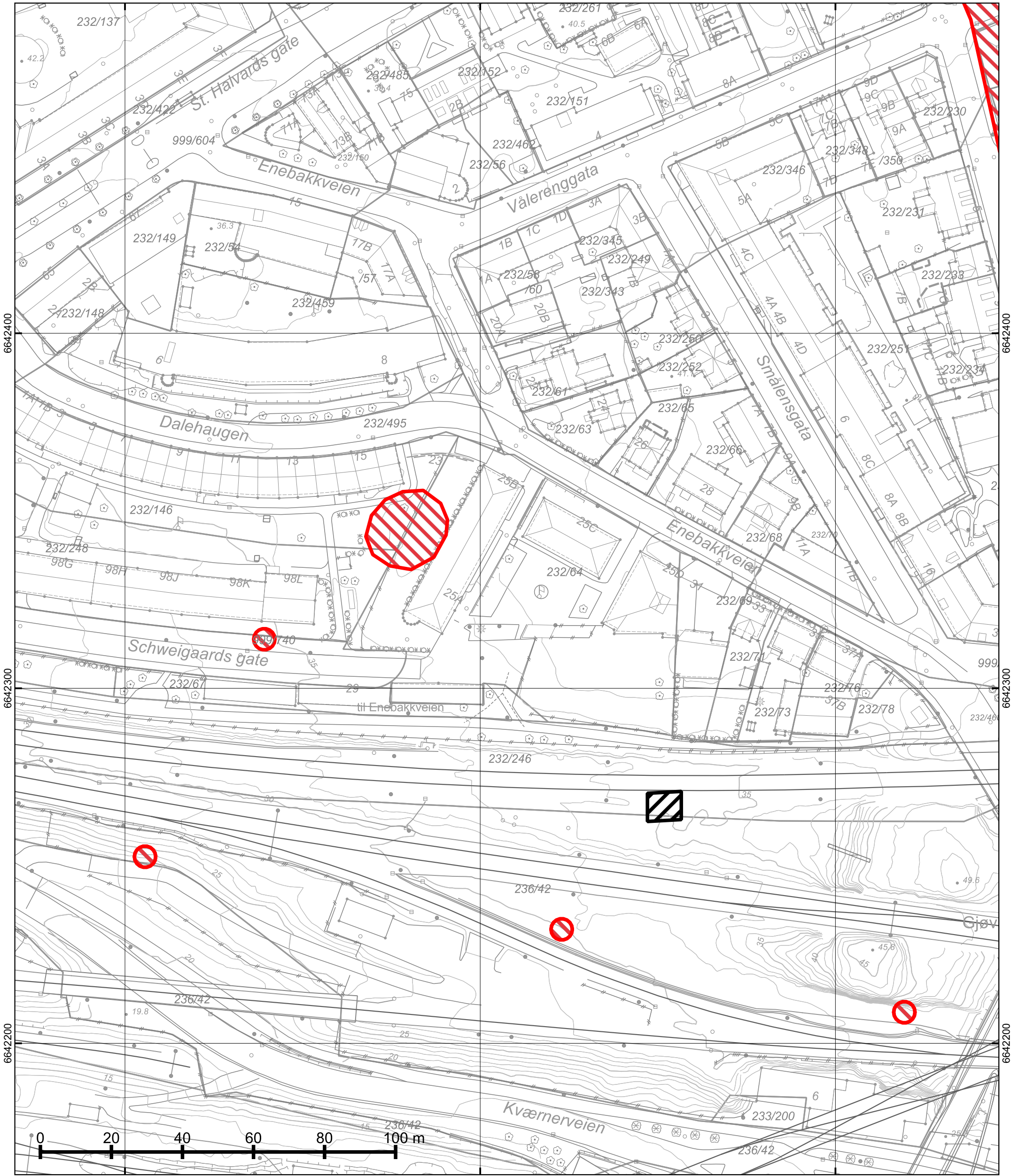
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	149 - Offentlig/allmennyttig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	333 - Område avsatt til jernbaneformål
	2010 - Veg
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
	RbBevaringGrense
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Feltinndeling
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Regulert kjørefelt
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Oppheving av eiendomsgrense
	Inn-/utkjøring

599600

599700

599800



599600 599700 599800

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 14.05.2024
 Bruker: veje
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 321171/ 86491135
 Adresse: ENEBAKKVEIEN 25A
 Gnr/Bnr: 232/64

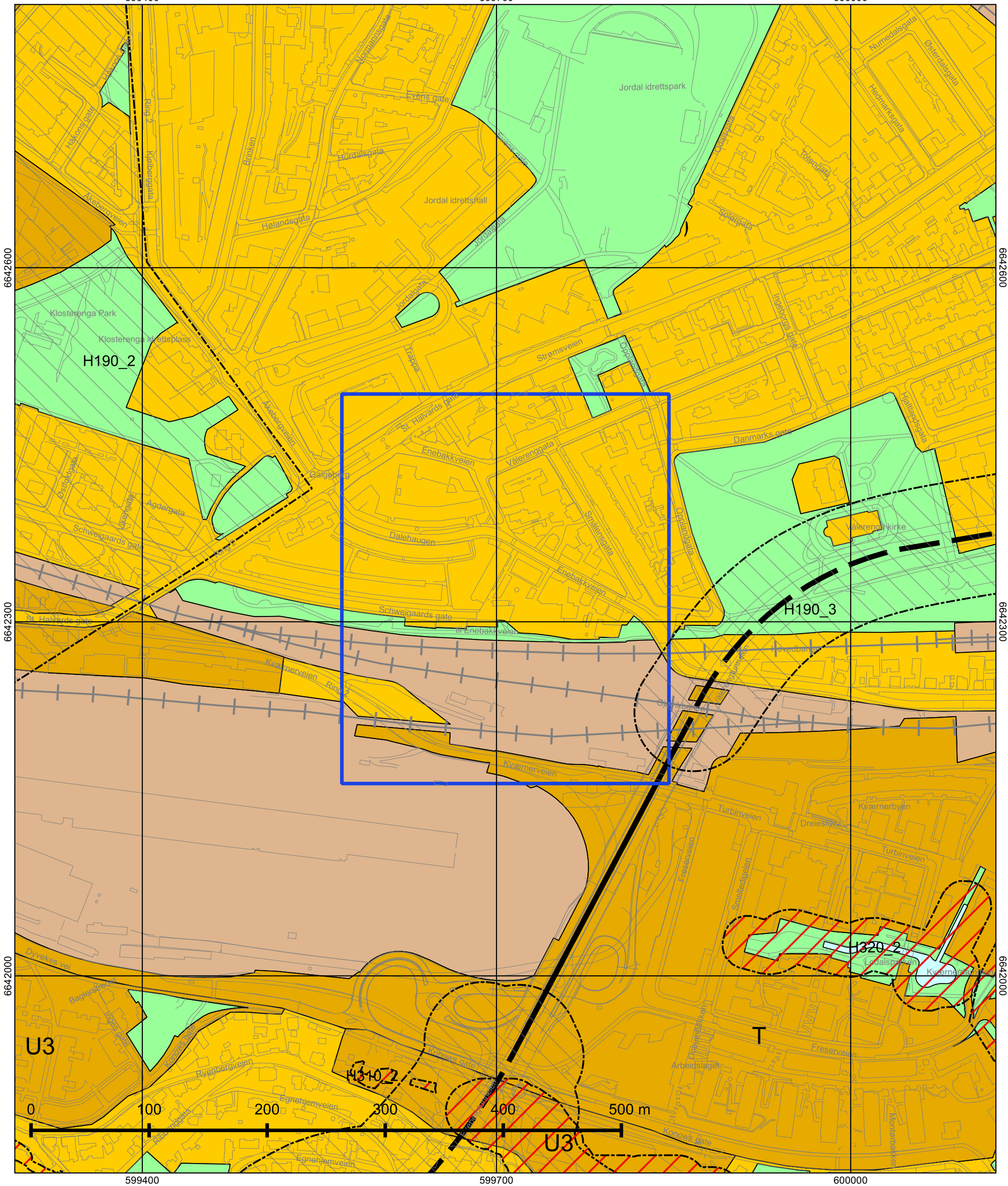
Deres ref.: 19494/ HANSPETT
 Kommentar:

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

599400

599700

600000



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.05.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 321171/86491135

Deres ref.: 19494/ HANSPETT

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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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

Skisseprosjekt Svenengen bakgårdshage

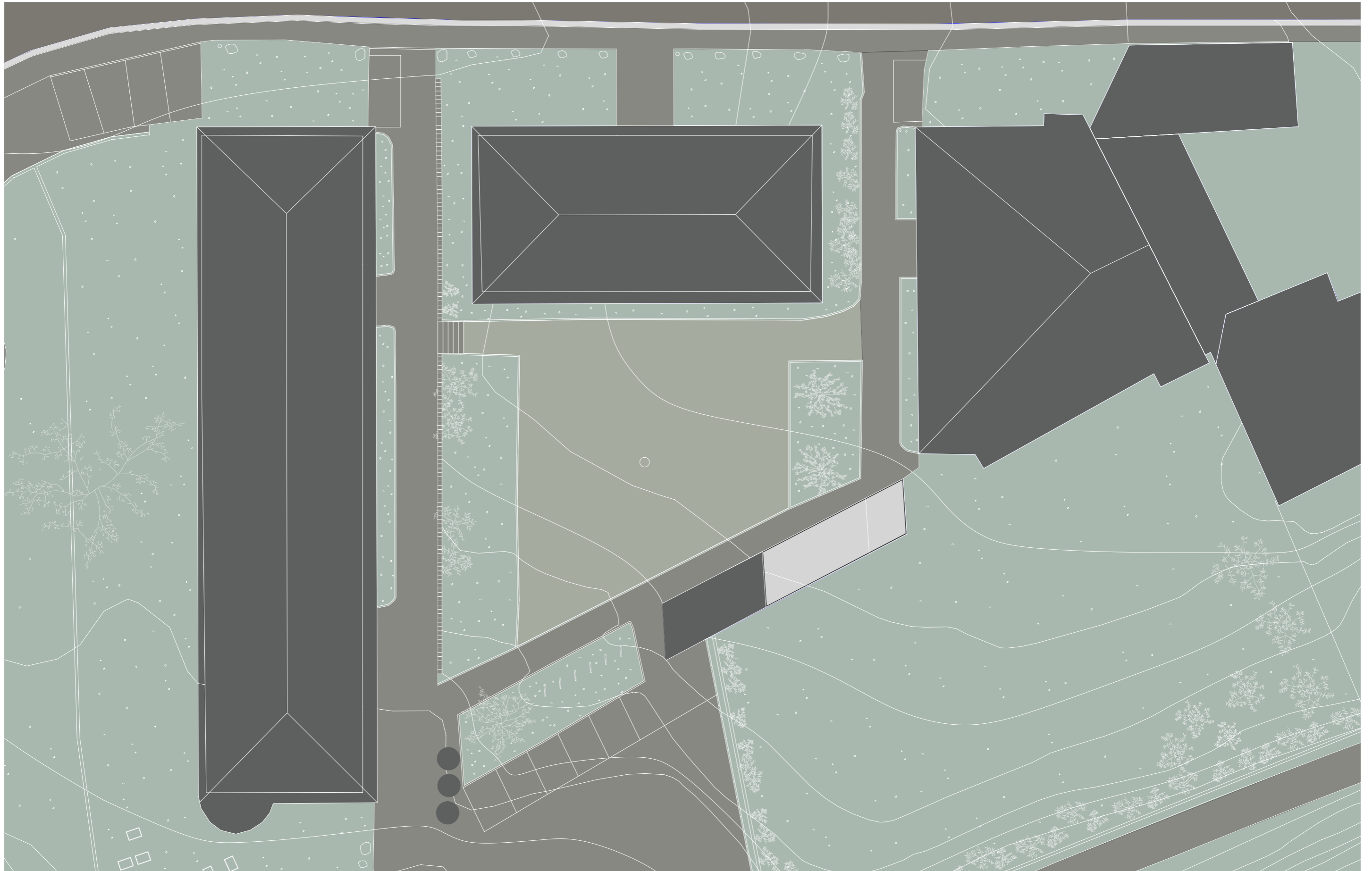
Generalforsamling 15.05.23



Eksisterende situasjon



Eksisterende situasjon



Oppsummering av innspill fra beboerne på Miro

OMRÅDER

Hvilke områder ønsker du å oppholde deg?

OPPSUMMERING:

- alle områder nevnes bortsett fra forhagene mot Enebakkveien
- løkka nevnes av flest
- grusplassen nevnes av flere, særlig hvis den oppgraderes
- plen bak A/B
- parselhage og kortsiden av B-blokka med fin solvegg

AKTIVITETER

Hva liker du å gjøre når du er ute?

OPPSUMMERING:

- spise, alene og med andre
- slappe av
- lese
- sole seg
- leke/trene med hund
- møte andre beboere
- bordtennis
- spill som badminton, kubb, boccia, cricket
- stelle hage
- bygge snøhule
- hagefest, loppemarked, konsert
- trene/fysisk aktivitet, skjermet

DAGENS BRUK

Hvordan bruker du uteområdene i dag?

OPPSUMMERING:

- Punkter som ikke nevnes andre steder er:
- tørke sengetøy og andre store plagg
 - utekontor

ØNSKER

Hva savner du i uteområdene?

OPPSUMMERING:

- mer og variert vegetasjon
- skygge fra trær og/eller pergola
- frukttrær og bærbusker
- flere og mer private sitteplasser
- benker med ryggstøtte
- utekjøkken, flere griller og pizzaovn
- skjerming av 1. etg. ifht uteområdene
- bedre skjerming av uteområdene mot Enebakkveien og turstien
- grønnsaksparseller og drivhus
- enkle klatre/huskeelementer for barn

SYKKELPARKERING

Hvilket behov har du for sykkelparkering?

OPPSUMMERING:

- trygg sykkelparkering ifht. innbrudd
- gjesteparkering ved oppganger
- overdekning/tak
- belysning
- plass til lastesykler
- mekkested for sykkel, gjerne med varmt vann

ANDRE INNSPILL

Hvordan bruker du uteområdene i dag?

OPPSUMMERING:

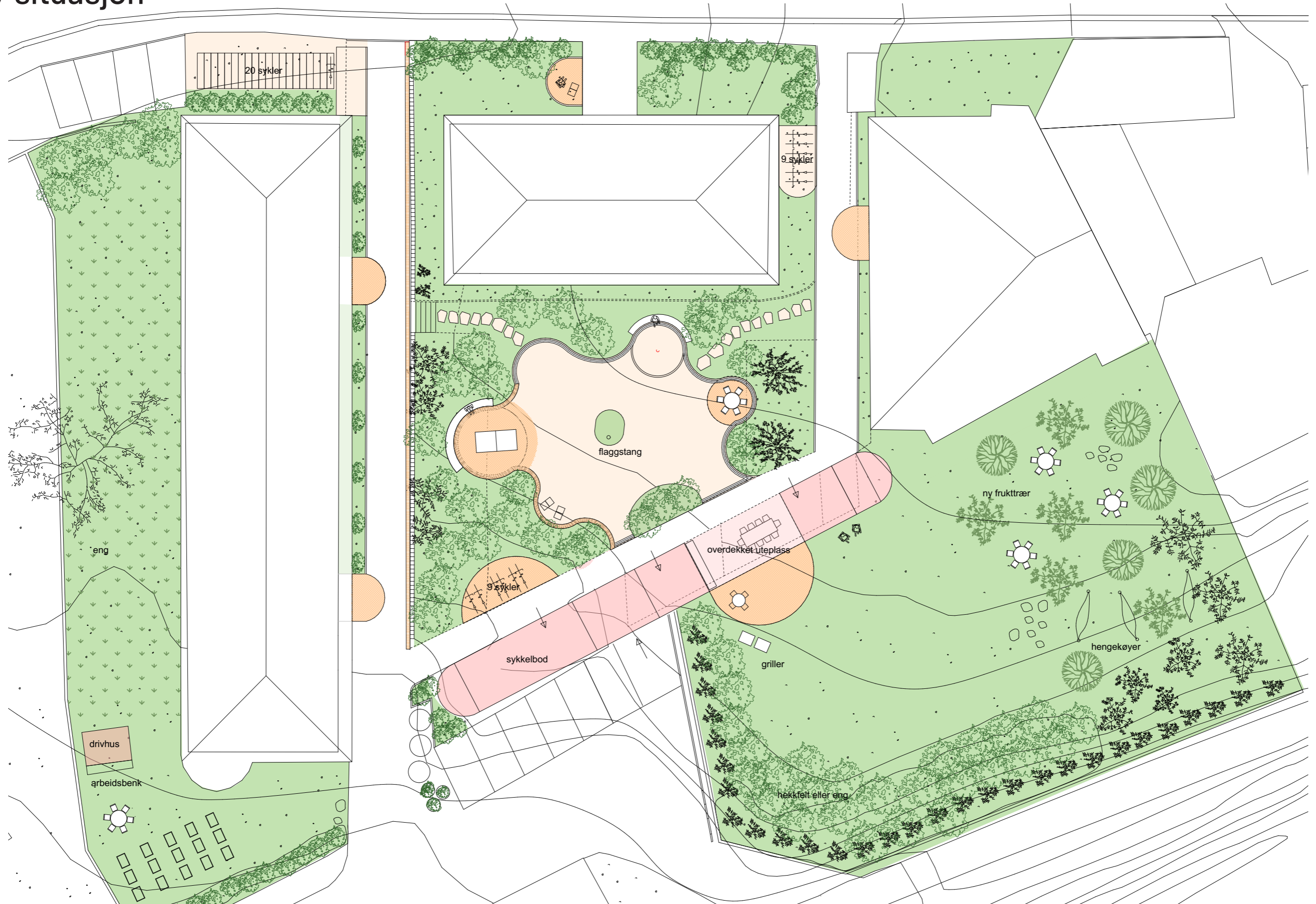
- ekstra pappcontainer
- annet belegg enn grus og asfalt
- hengekøystativ
- arbeidsbenk og tilgang til vann ved parselhage

Hva har vi vektlagt:



- mange av borettslagets områder har gode kvaliteter - bygge videre på disse
- vektlegge oppgradering av det området som har størst potensial for endring - grusplassen
- etablere flere oppholdssoner
- øke området med vegetasjon og bruke vegetasjon til å skjerme 1. etg. og lage soner for opphold
- reetablere den historiske strukturen med tørkerom/ bod / sykkelparkering
- øke antall sykkelparkeringsplasser
- lage en fleksibel struktur som kan justeres etter endrede behov
- robuste materialer og farger som bygger videre på arbeidet som er gjort i fasade renoavsjonen

Ny situasjon





flaggstang

9 sykler

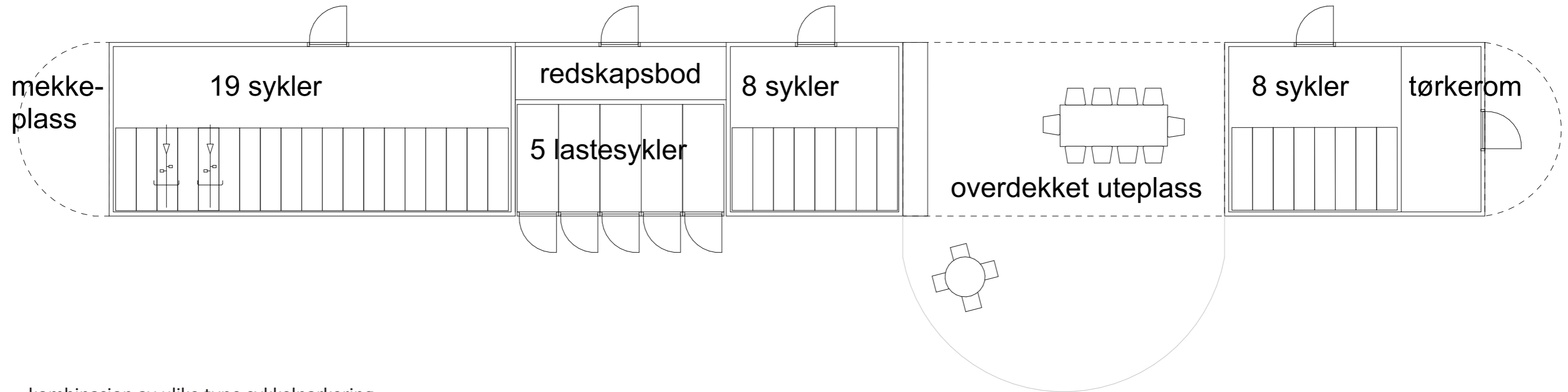
overdekket uteplass

sykkelbod

griller



sykkelparkering



- kombinasjon av ulike type sykkelparkering
- enkel adkomst og god kapasitet, ved innganger, overdekket, låsbart
- reetablere den historiske strukturen
- fleksibel struktur som kan inneholde sykkelparkering, bod, og tørkerom etc

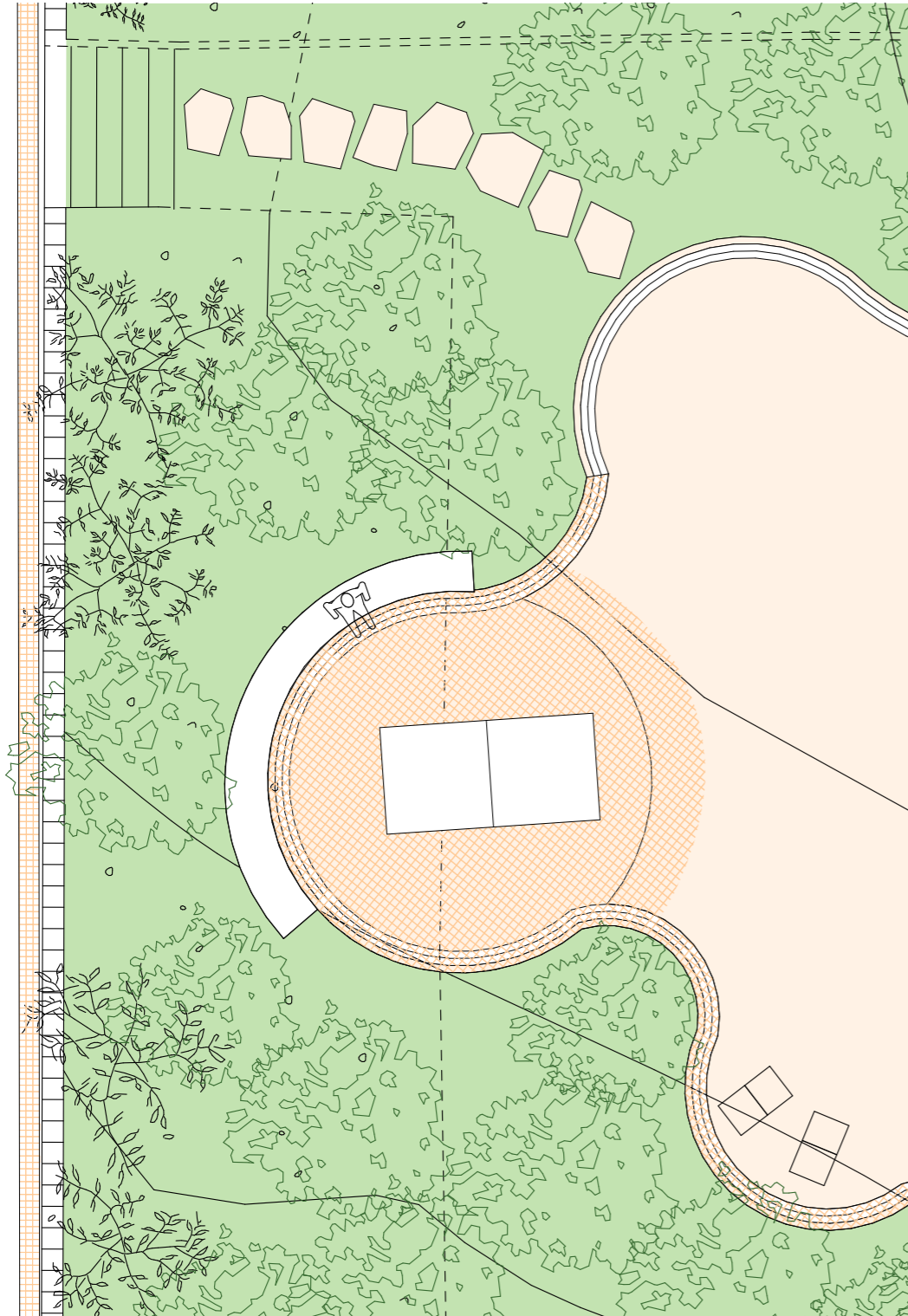
- 40 stk i låsbare plasser i ny struktur
- 40 stk plasser ute i stativ
- opprettholde sykkelparkering i kjeller

se på muligheten av stativ i dobbelt høyde i sykkelbod

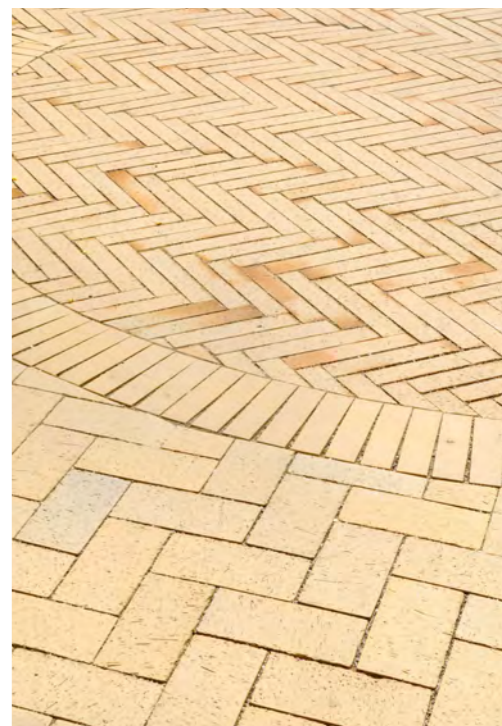
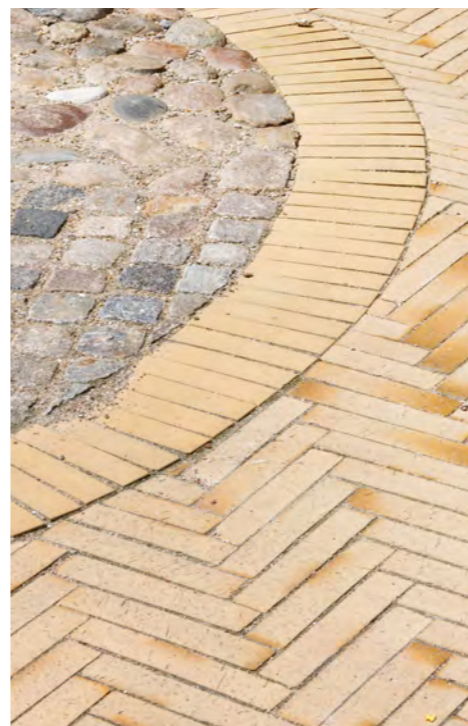
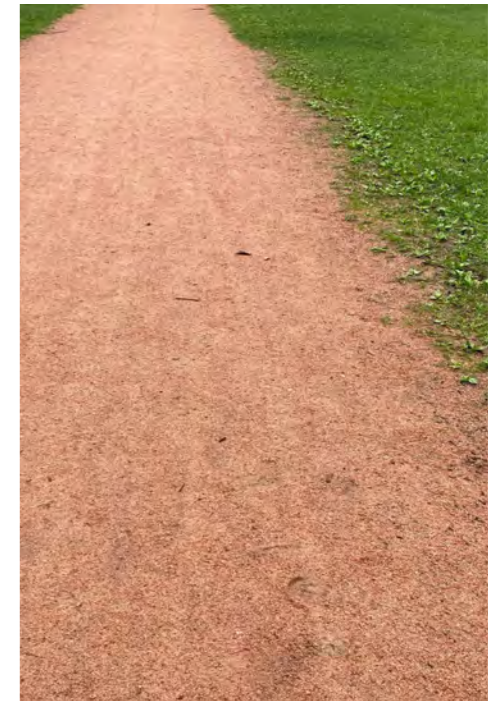
- enkel stålkonstruksjon
- variasjon i tetthet i fasade
- klatreplanter, metallnett eller rister



Materialer



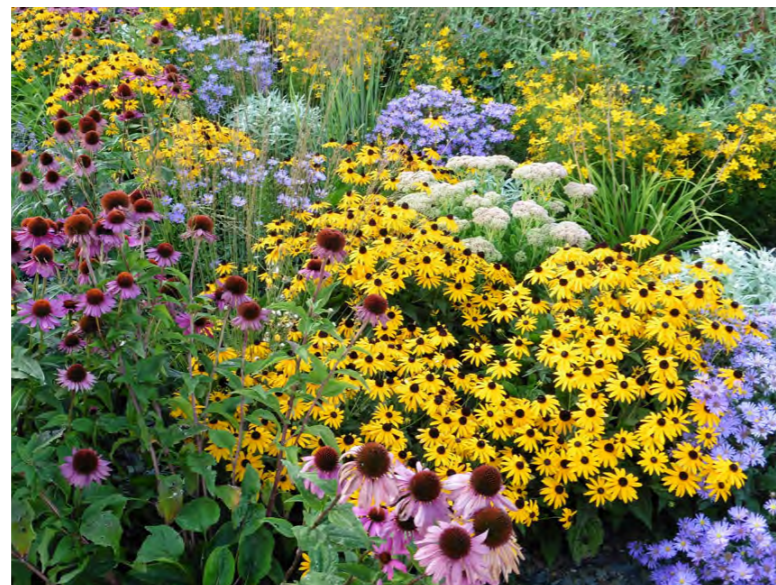
- kanter av smågatestein / marktegl
- mindre plasser av smarktegl
- komprimert rød grus på festplassen



Vegetasjonskonsepter

- Felt med busker - skjerming av 1. etg. og romskapende element
- Mindre staudebed ved oppholdssoner
- Blomstereng bak A-blokka
- Frukttrær og bærbusker på løkka

Buskene bør ha ulik blomstringstid, høyde og bladstruktur.
Stauder må tilpasses solforhold og jordsmonn
Vegetasjonskonsept må utvikles videre i detaljeringsfasen



Vegetasjon

EKSEMPLER PÅ BUSKER



Spiraea betulifolia 'Tor'
NORSK NAVN: Bjørkebladspirea
FARGE BLOMST: hvit
BLOMSTRING: juni
VOKSESTED: sol-halvskygge
røde blader om høsten
100 -120 cm høy



Spiraea media 'Finn' E
NORSK NAVN: Balkanspirea Finn
FARGE BLOMST: hvit
BLOMSTRING: juni
VOKSESTED: sol-halvskygge
100 -200 cm høy



Forsythia x intermedia
NORSK NAVN: praktgullbusk
FARGE BLOMST: gul
BLOMSTRING: mai
VOKSESTED: sol-halvskygge
100 cm høy H6



Philadelphus coronarius 'Finn' E
NORSK NAVN: Duftskjærsmine
FARGE BLOMST: hvit
BLOMSTRING: juni
VOKSESTED: sol-halvskygge
200 cm høy H5-6



Salix lanata 'Hjeltnes' E
NORSK NAVN: Ullvier 'Hjeltnes' E
FARGE BLADER: sølvfargede blader
BLOMSTRING: ingen
VOKSESTED: sol-halvskygge
100 cm høy H5-6



Cornus alba
NORSK NAVN: Hvitkornell
FARGE BLADER: -
BLOMSTRING: -
VOKSESTED: sol
200 cm høy H5-6

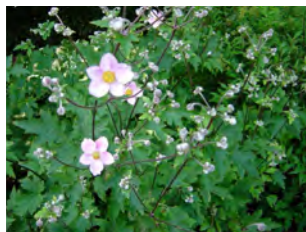


Spirea japonica 'Sparkling Champagne'
NORSK NAVN: Japanspirea
FARGE BLOMST: rosa
BLOMSTRING: juni-juli
VOKSESTED: sol-halvskygge
limegrønne blader
100cm høy



Salix purpurea 'Nana'
NORSK NAVN: RØDPIL Nana
FARGE BLOMST: -
BLOMSTRING: -
VOKSESTED: sol-halvskygge
100 -150 cm høy

EKSEMPLER PÅ STAUDER TIL BED



Anemone tomentosa Robustissima
NORSK NAVN: Filtsymre
FARGE BLOMST: rosa
BLOMSTRING: juli - oktober
VOKSESTED: sol- halvskygge



Apiaceae
NORSK NAVN: Stjerneskjerm
FARGE BLOMST: rosa, hvite
BLOMSTRING: juni-oktober
VOKSESTED: sol-halvskygge



Bistorta officinalis
NORSK NAVN: Ormeslirelerke
FARGE BLOMST: rosa
BLOMSTRING: juni-oktober
VOKSESTED: sol-halvskygge



Hauchera
NORSK NAVN: Alunrot
FARGE BLOMST: hvite
BLOMSTRING: juni
VOKSESTED: sol - halvskygge



Hosta
NORSK NAVN: Bladlilje
FARGE BLOMST: -
BLOMSTRING: -
VOKSESTED: sol - halvskygge



Rudbeckia fulgida
NORSK NAVN: Praktsolhatt
FARGE BLOMST: gule
BLOMSTRING: juli - oktober
VOKSESTED: sol



Sedum telephium
NORSK NAVN: Oktoberbergknapp
FARGE BLOMST: rosa
BLOMSTRING: august-november
VOKSESTED: sol



Salvia nemorosa
NORSK NAVN: Steppesalvie
FARGE BLOMST: rosa
BLOMSTRING: juni-oktober
VOKSESTED: sol

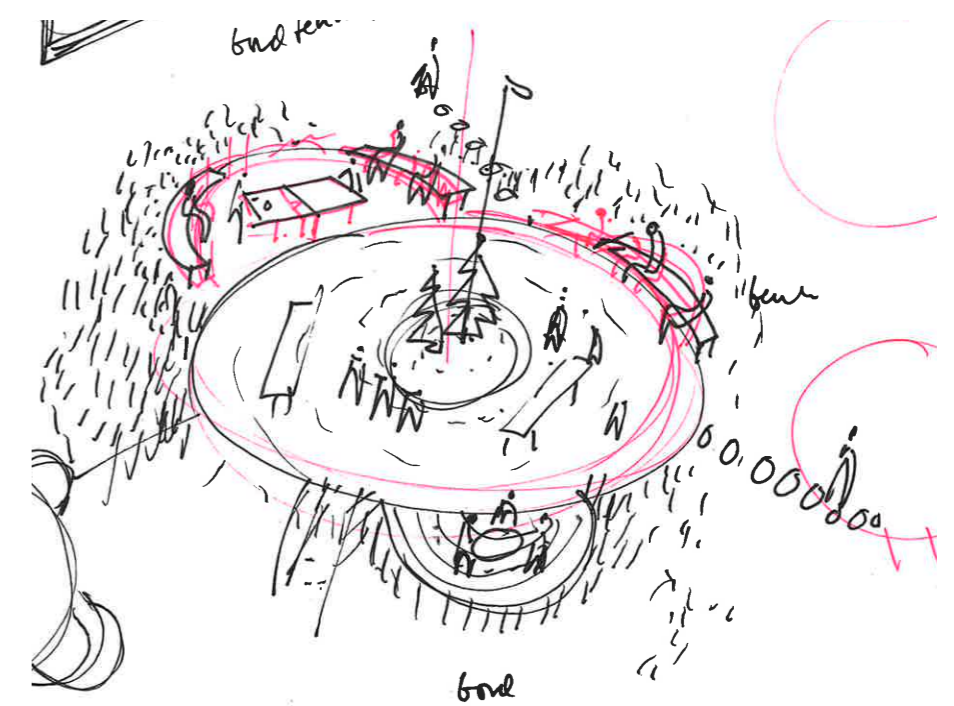
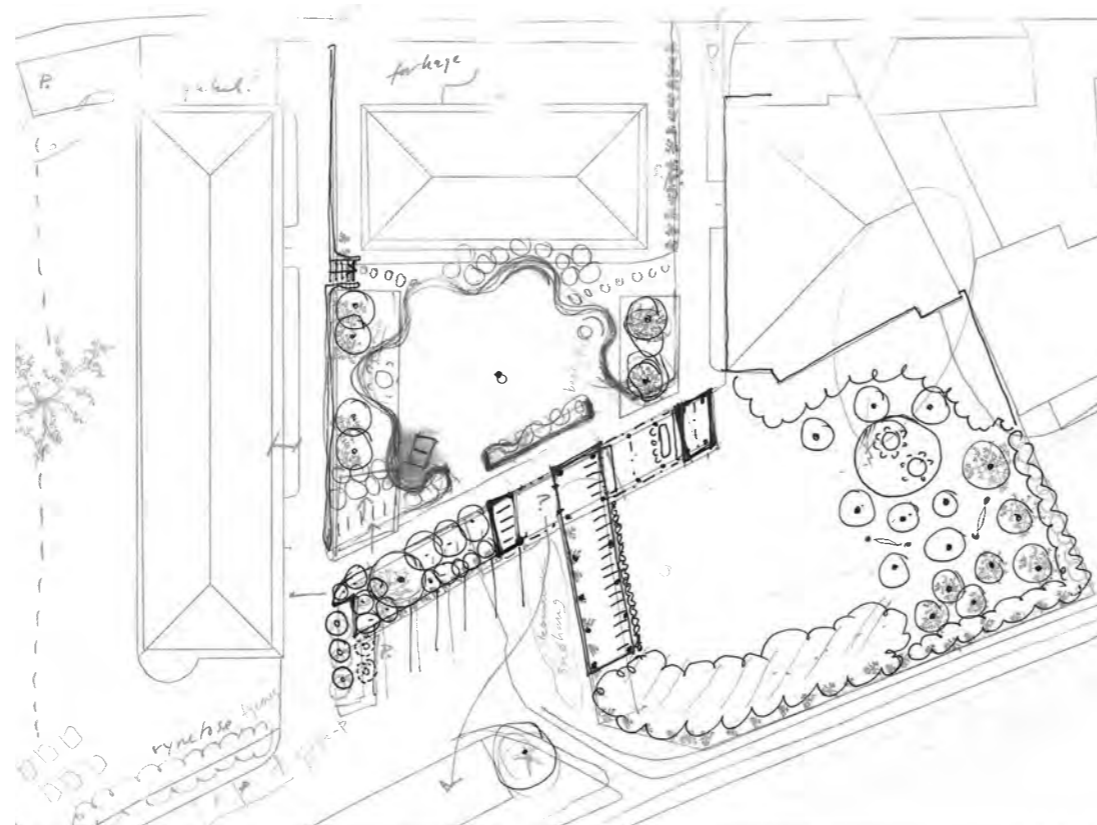
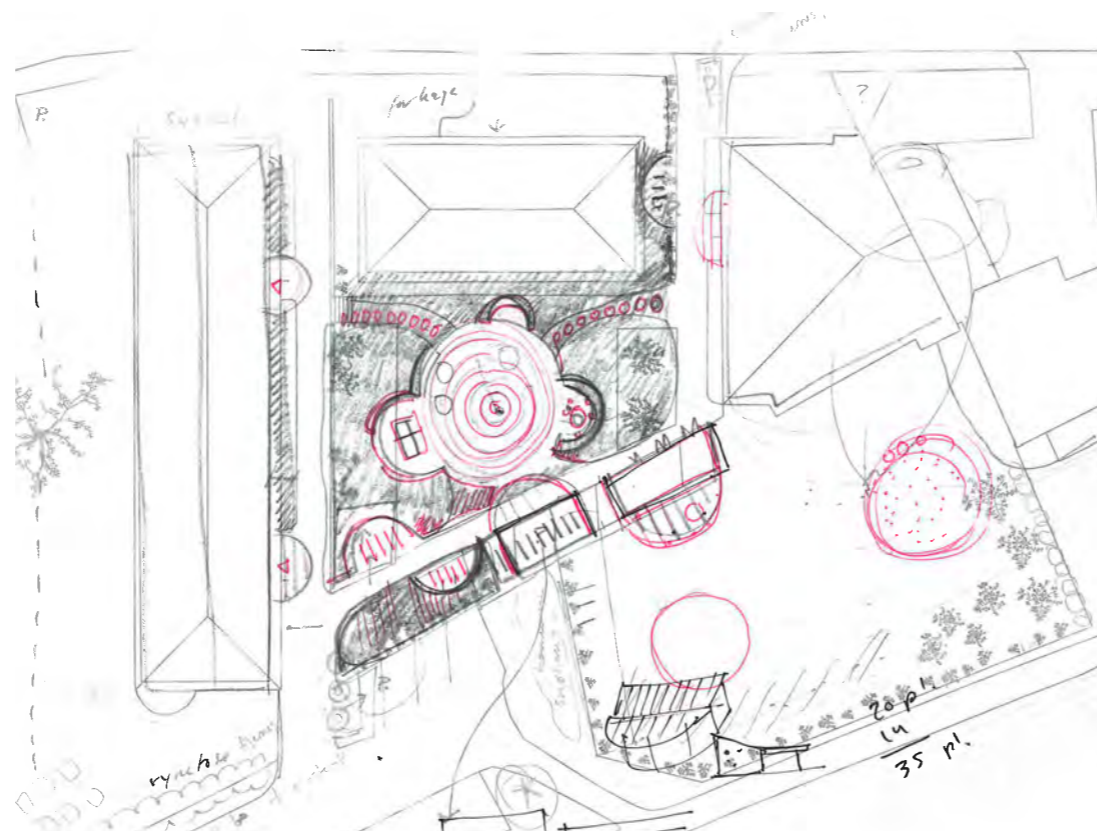


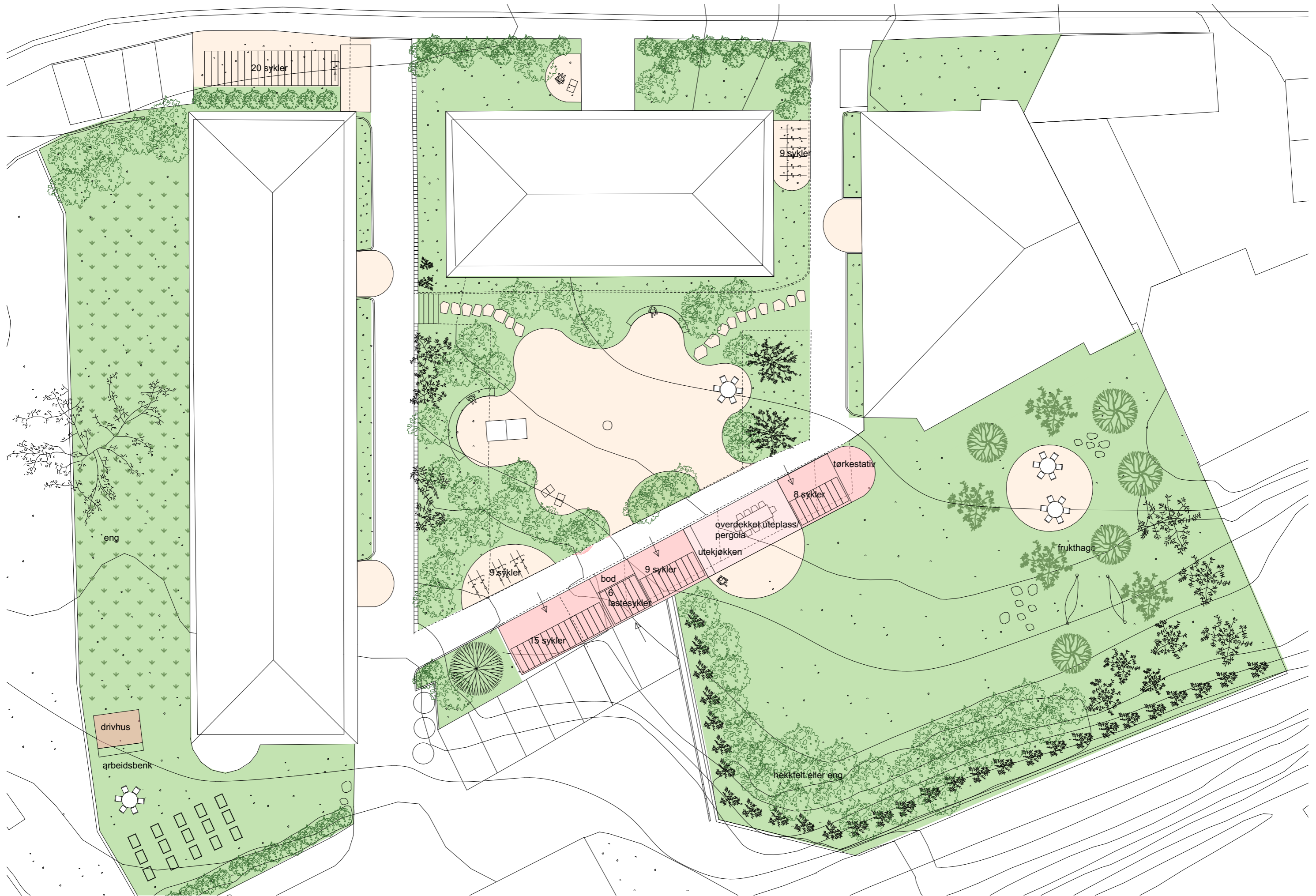
Alternative skisser presentert i midtvegsmøte
27.04.2023

Skisseprosess

Skisser som prøver ut:

- ulike geometrier for gårdsplassen, med små soner for aktiviteter/opphold
- utvidelse av vegetasjonsfelt rundt gårdsplassen
- parkeringsløsninger og vegetasjon langs Enebakkveien
- ulike løsninger for bygd struktur til sykkel-parkering, pergola for opphold, bod, klestørk
- vegetasjonsbuffer mot husfasadene
- utvide vegetasjonsbuffer mot stien
- utvide frukthagefelt
- ulike sitteplasser i hagen





ALTERNATIV 1 Situasjonsplan 1:250 midtveismøte 27.04.23



9 sykler

15 sykler

bod

6 lastesykler

9 sykler

utekjøkken

overdekket uteplass/
pergola

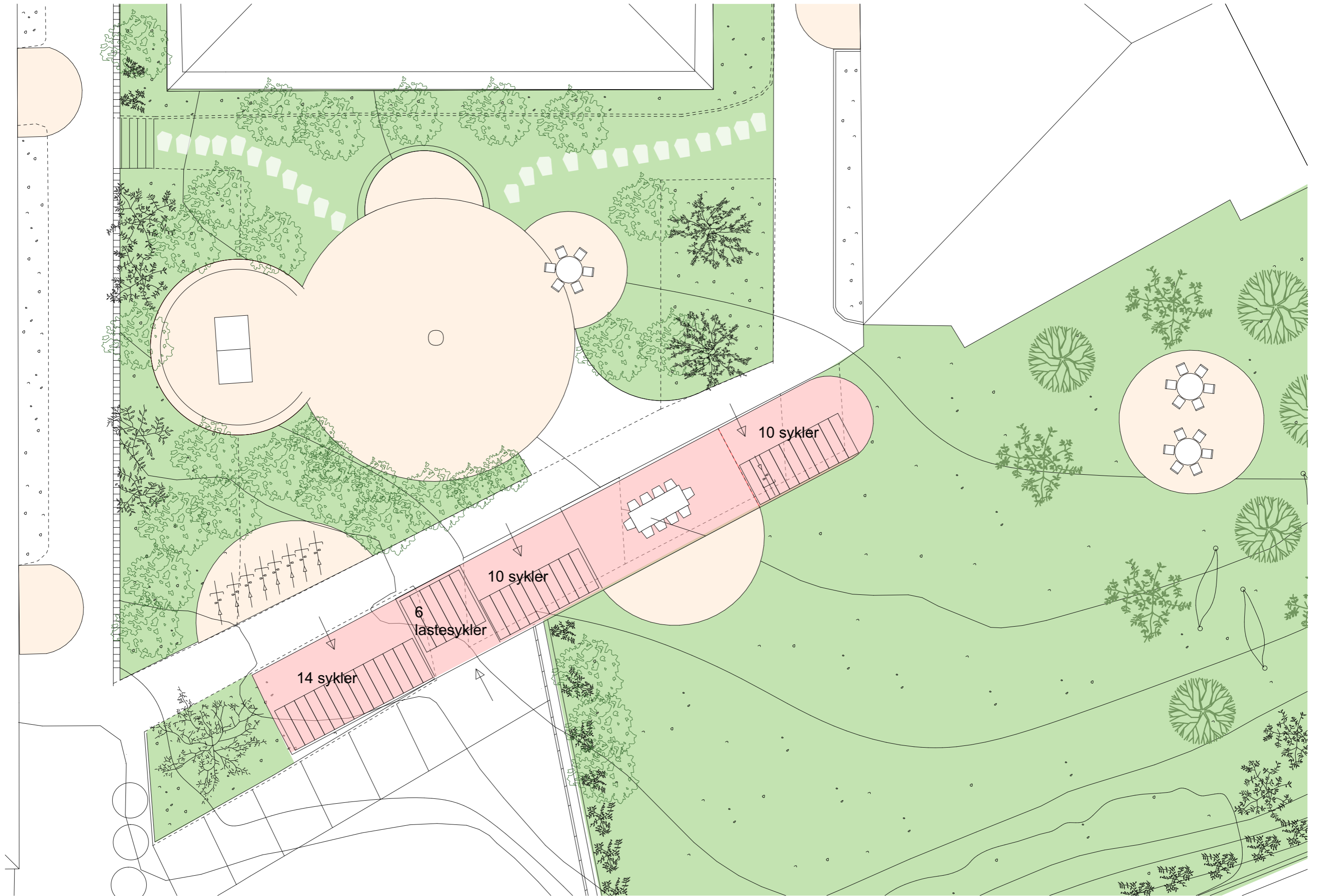
8 sykler

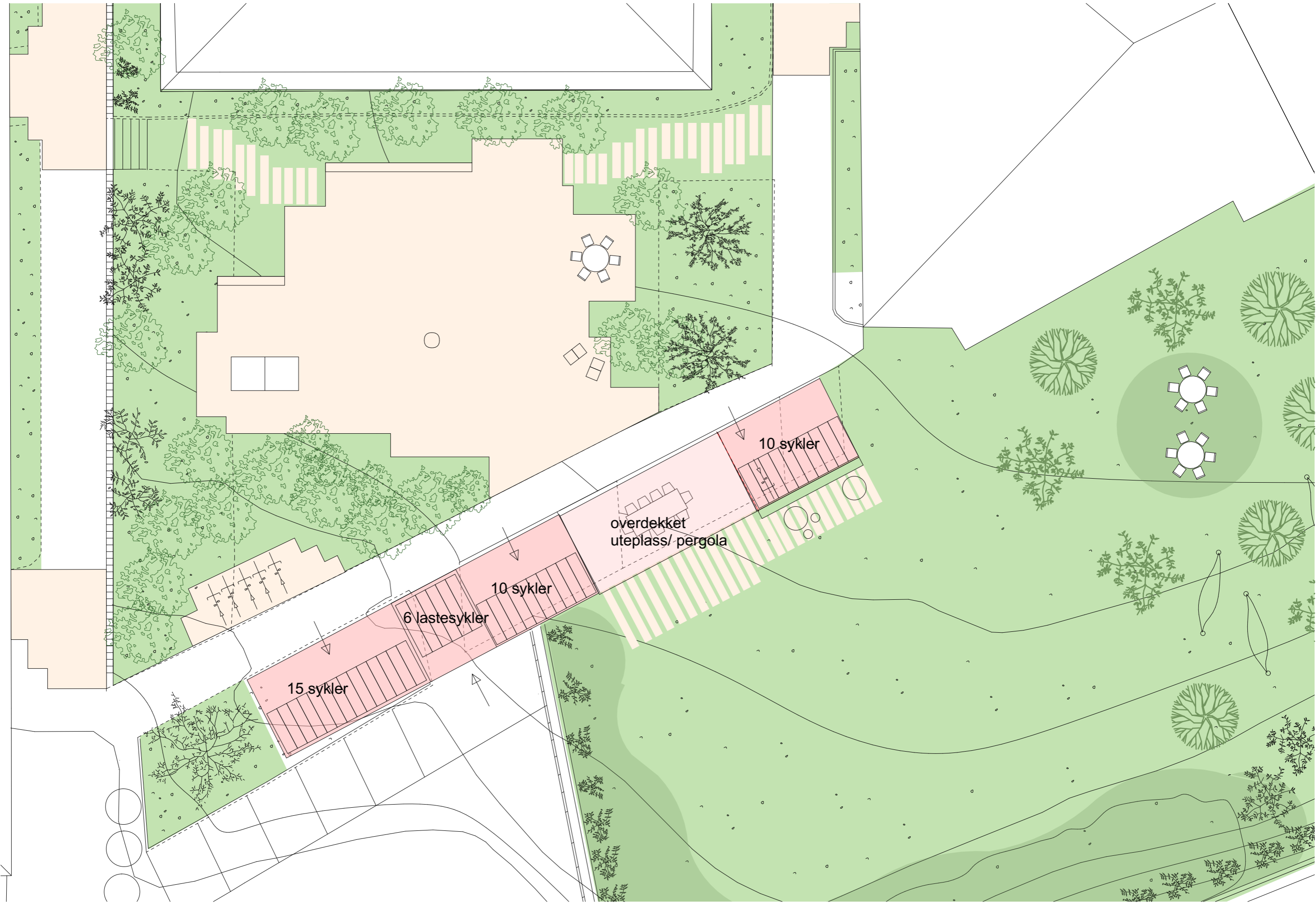
tørkestativ

frukthage









15 sykler

6 lastesykler

10 sykler

overdekket
uteplass/
pergola

10 sykler

Ansvarlig avsender:

Studio Sted
Odinsgate 32
0260 Oslo

Silje Koltveit
siv.ark. MNAL/Landskapsarkitekt
silje@studiodsted.no
+47 934 46 243

www.studiodsted.no

Praksis A
Odinsgate 32
0260 Oslo

Anna Røtnes
siv.ark. MNAL
anna@praksisa.no

www.praksisa.no

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Svenengen Borettslag

Møtedato: 28.5 .2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: 28. mai kl. 18:00, Vålerenga Baptistkirke, Vålerenggata 2, 0657 Oslo

Til stede: 19 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 20 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved _____.

Møtet ble åpnet av _____.

Konstituering**1. Valg av møteleder**

Som møteleder ble _____ foreslått.

Vedtak: VEDTATT**2. Godkjenning av de stemmeberettigede**

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

Vedtak: VEDTATT**3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne**

Som fører av protokoll ble _____ foreslått. Som protokollvitne ble

HELENE SOLBERG og _____ foreslått.**Vedtak: VEDTATT****4. Godkjenning av møteinnkallingen**

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: VEDTATT

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**A Behandling av årsrapport og regnskap**

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: VEDTATT**B Overføring av årets resultat til balansen**

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: VEDTATT

5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 180 000.

Vedtak: VEDTATT

Behandling av innkomne forslag og saker

6. Ny bodstruktur og oppgradering av utearealer

Saksframstilling:

Det har i flere år vært enighet om nødvendigheten av å forbedre og sikre sykkelparkeringene, samt oppgradere grusplassen rundt flaggstangen. I tillegg er det blitt klart at asfalten, skuret/tørkestativet/sykkelparkeringen er i dårlig stand og trenger fornyelse. Et overskudd fra låneopptaket for fasadeoppussingen er tilgjengelig for dette formålet.

Styret engasjerte i 2023 landskapsarkitekt fra Studio Sted for å utarbeide en plan for oppgradering av utomhusområdene i gården. Denne planen ble presentert på generalforsamlingen i 2023. På grunn av prosjektets omfang har styret det siste året hovedsaklig fokusert på oppgradering av sykkelstivet.

Vi har i denne prosessen jobbet videre med arkitekten som er knyttet til Studio Sted, Anna Røtnes i Praksis A. Arkitekten har utarbeidet planer for en ny bodstruktur som erstatter den opprinnelige strukturen som strekker seg fra D-oppgangen til A-oppgangen. Det nye bygget vil føre til flere og bedre plass for sykler, samt forbindelse mellom gårdsrommet og grusplassen, i tillegg til gi gården et solid estetisk løft. Prosjektet er forhåndsgodkjent av byantikvaren, slik at søknadsprosessen hos Plan- og bygningsetaten forenkles.

Dessverre ble det slik at da vi gikk ut i markedet med konkurransegrunnlaget, viste prosjektet seg å bli langt dyrere enn det vi hadde kommunisert at vi hadde budsjett til på forhånd. Av tre entreprenører som deltok på befaring, leverte kun en pristilbud i tide. I ettertid har enda en av entreprenørene levert et tilbud som ligger godt under prisen til de første. Dette tilbudet ligger vedlagt i saken.

Pristilbudene fra to entreprenørene har vist seg å være betydelige, så styret i samråd med arkitekten og siste tilbyder, Gravitass, har sett på ulike måter å senke kostnadene på. En tredje entreprenør har ennå ikke levert pris etter befaring.

Anna Røtnes, arkitekten, vil presentere prosjektet under generalforsamlingen, med de muligheter vi har for tilpasninger med tanke på kostnadsutt. Styret ønsker en diskusjon i møtet for å finne ut hvordan vi skal gå videre i saken. Det er viktig for oss å lodde stemningen i borettslaget for å kunne jobbe konstruktivt videre med prosjektet. Styret oppfordrer alle andelseiere til å delta og diskutere veien videre. Til tross for høye kostnader, mener styret at oppgradering av bodstruktur og gangveier er av høy prioritet.

Når det kommer til utomhusarealene ellers, som beplantning, foreslår styret at dette inntil videre gjøres med egeninnsats gjennom dugnad.

Dokumentasjon på skisseprosjektet for hele utomhusområdet som ble presentert på Generalforsamling i fjor, kan man finne på Vibbo under temaer og utomhusprosjekt.

Forslag til vedtak:

Styret arbeider videre med prosjektet i tråd med diskusjonene som fremkom under generalforsamlingen.

Vedtatt: VEDTATT

7. Nye hekker rundt borettslag

**Forslag fremmet av:
Susanna Feistmann**

Saksframstilling:

**Krav til flertall:
Alminnelig (50%)**

Under arbeidet med fasadene ble hekkene rundt bygningene klippet. Nå er borettslaget virkelig i dårlig form, slurvete og dårlig vedlikeholdt. Jeg foreslår å kjøpe noen planter for å gjøre om hekken.

Styrets innstilling

Styret foreslår å gjøre beplantning på dugnad i tråd med beskrivelsen i saken vedrørende ny bodstruktur og oppgradering av utearealer.

Forslag til vedtak 1

Forslagsstillers forslag til vedtak - Kjøpe planter for å gjøre om hekken

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak - Beplantning gjøres på dugnad

Vedtak: VEDTATT, forslag 2

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for ___ år, ble _____ foreslått.

Vedtak:

B Som styremedlem for 2 år, ble Anki Nemeth Grøthe foreslått.

Som styremedlem for ___ år, ble _____ foreslått.

Vedtak: VEDTATT

C Som varamedlem for ___ år, ble _____ foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Stefan Remen Braeten foreslått.

Vedtak: VEDTATT

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Vedtak:

E Andre komiteer/utvalg

Vedtak:

Møtet ble hevet kl.: 19:56. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: OLA LASKEMOEN

Fører av protokollen

Navn: TAHIR KHOKHAR

Protokollvitne 1

Navn: HELENE HVAAL SOLBERG

Protokollvitne 2

Navn:



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF Gruppen Norge AS
Postboks 34 Grefsen
0409 OSLO
firmapost@afgruppen.no

Dato: 22062010

Deres ref: Ståle Brun

Vår ref (saksnr): 200912173-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Gunn Flovik Espeland

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ENEBAKKVEIEN 25 A - C	Eiendom:	232/64/0/0
Tiltakshaver:	Svenengen BRL	Adresse:	Pb 1369 Vika v/Brækhus Dege Eiendom AS, 0114 OSLO
Søker:	AF Gruppen Norge AS	Adresse:	Postboks 34 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ENEBAKKVEIEN 25 A - C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Det vises for øvrig til mottatt sluttrapport for avfallshåndtering .

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Gunn Flovik Espeland - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Kopi til:

Svenengen BRL, Pb 1369 Vika v/Brækhus Dege Eiendom AS, 0114 OSLO, eiendom@bd.no

Arbeidsblad

76 tegninger f. d.



Ekspedisjons-Dokument

angående

[Redacted]

på matr.-nr.

25 Embakkun.

Innlevert

13/12-33.

Attestert

13/11-1935.

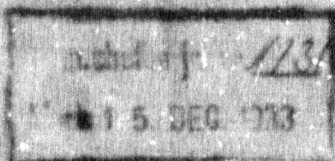
Dypt. sekret. G. Chef.

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, pårørende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, jfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den

13/12-33.

A. Skjold



*Endes hr. reguleringschefen
Grensene for 129 huseksterior er på
Bl. 1 er det belegg
De enkelte blokk er ikke særskilt notert
og matriculert.*

Oslo opmålingsvesen 16/12-1933

Skjold

Skjold

Reg. chefen f. nr. Embakkun 29
13. 12. 1933



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Jernbaneverket Region Øst

Stenersgata 1A
0048 OSLO

Dato: **08 APR. 1999**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9705579-22
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Pål J. Engebretsen

Arkivkode:

Byggeplass: ENEBAKKVEIEN 25A

Eiendom: 232/64//4

Tiltakshaver: Jernbaneverket Region øst

Adresse: Stenersgata 1A Tlf: 22457348, 0048

Søker: Andresen & Jacobsen

Adresse: Postboks 70 Bogerud, 0621

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske
installasjoner


FERDIGATTEST

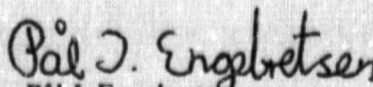
Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 16.03.99.

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

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll


John E. Forester
Seksjonsleder


Pål J. Engebretsen
Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003 05 58920
Postgiro: 0800 10 41300
Org.nr.: 971 040 823

Enebakkveien 25A

Nabolaget Galgeberg - vurdert av 159 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Galgeberg i Strømsveien	3 min
Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	0.2 km
Middelalderparken	14 min
Linje 13, 19	1.1 km
Ensjø	16 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.2 km
Oslo S	6 min
Totalt 24 ulike linjer	1.7 km
Oslo Gardermoen	40 min

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	6 min
496 elever, 22 klasser	0.5 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	10 min
320 elever, 25 klasser	0.8 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	11 min
112 elever, 12 klasser	0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.)	4 min
597 elever, 44 klasser	0.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	22 min
384 elever, 26 klasser	1.7 km
Etterstad videregående skole	14 min
588 elever, 41 klasser	1.1 km
Hartvig Nissens skole	23 min
630 elever	1.8 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

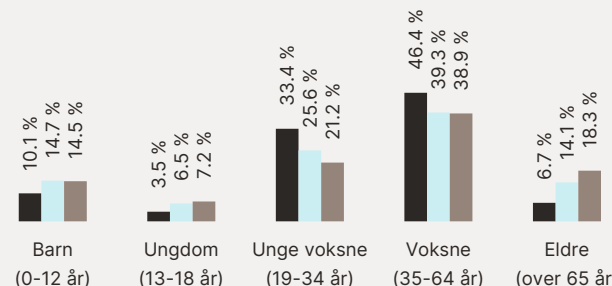


Kvalitet på skolene
Bra 71/100



Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Galgeberg	1 876	1 182
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vålerenggata barnehage (1-5 år)	4 min
24 barn	0.3 km
Enga barnehage (0-5 år)	4 min
32 barn	0.3 km
Munkenga barnehage (1-5 år)	5 min
59 barn	0.3 km

Dagligvare

Coop Extra St. Halvardsgate	3 min
Post i butikk	0.2 km
Rema 1000 Jordal	5 min

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100



Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

⚽ Vålerenga skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚶 0.4 km
⚽ Jordal ballbane og skatepark Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	7 min 🚶 0.5 km
🏊 FitnessRoom Kværnerbyen	9 min 🚶
🏊 SATS Kampen	10 min 🚶

Boligmasse



2% enebolig
97% blokk
1% annet

«Bra kollektivtilbud, nærme det meste en skulle trenge og ganske rolig trafikk bilde, mht bommen som stenger gjennomkjøring fra Strømsveien»

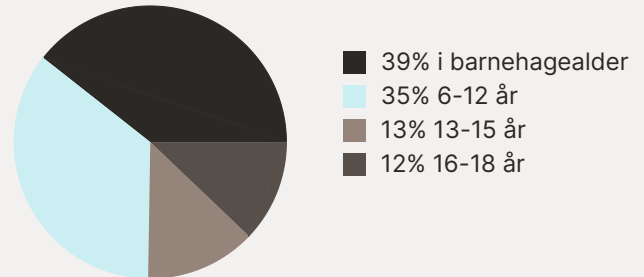
Sitat fra en lokalkjent



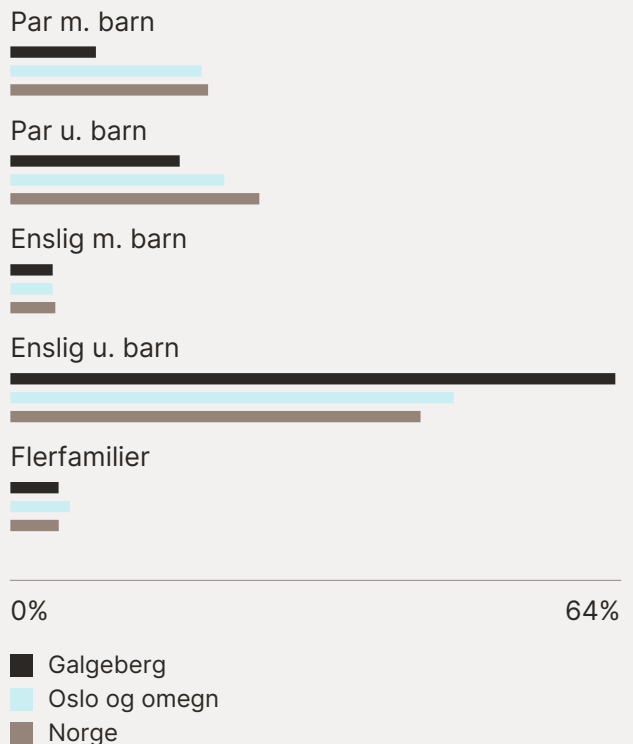
Varer/Tjenester

📍 Tøyen Torg	15 min 🚶
📍 Ditt apotek Kværnerbyen	8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

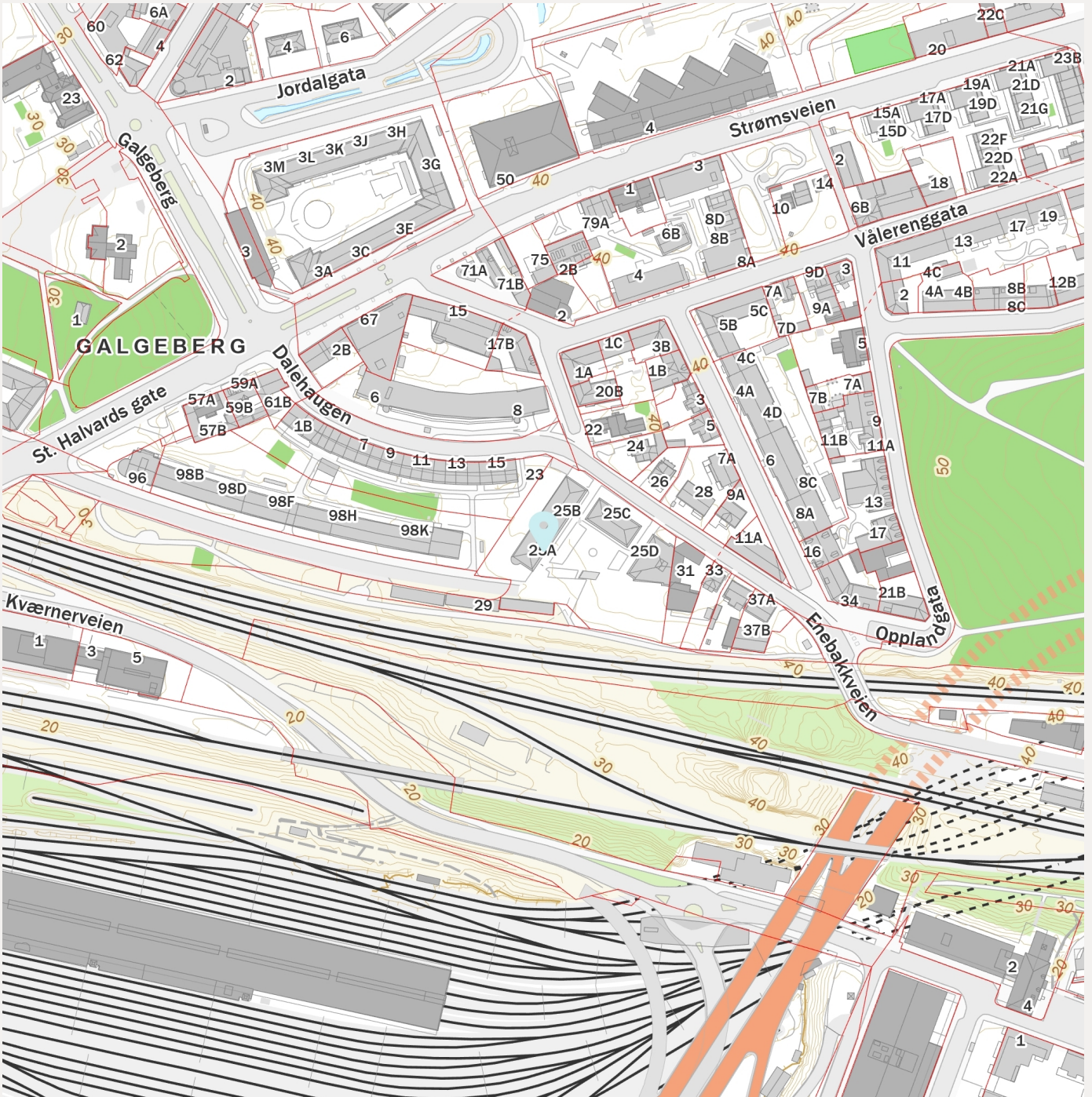


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	1%	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 datagrunnet). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Høyden & Partners 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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.